



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 966 849 029  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VICTORIA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4  
0160 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øystein Waage  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	2 500 000	2 200 000
Sum kostnader		2 500 000	2 200 000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 500 000</b>	<b>-2 200 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		737 300 000	591 700 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		13 600 000	13 900 000
Annen renteinntekt		200 000	100 000
Annen finansinntekt	5	2 900 000	5 000 000
Sum finansinntekter		754 000 000	610 700 000
Annen finanskostnad	5	51 400 000	50 000 000
Sum finanskostnader		51 400 000	50 000 000
<b>Netto finans</b>		<b>702 600 000</b>	<b>560 700 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>700 100 000</b>	<b>558 500 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	14	12 400 000	5 400 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>687 700 000</b>	<b>553 100 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>687 700 000</b>	<b>553 100 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		110 200 000	112 900 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		577 500 000	440 200 000
Sum overføringer og disponeringer		687 700 000	553 100 000



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		400 000	400 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	6,16	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	7 212 600 000	6 673 600 000
Investering i annet foretak i samme konsern	8	600 000	600 000
Lån til foretak i samme konsern		702 700 000	601 700 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		4 300 000	4 100 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	8 600 000	10 100 000
Andre fordringer	11		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 928 800 000</b>	<b>7 290 100 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 929 200 000</b>	<b>7 290 500 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	12	200 000	400 000
Konsernfordringer		64 000 000	57 200 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>64 200 000</b>	<b>57 600 000</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		32 200 000	51 000 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>32 200 000</b>	<b>51 000 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		96 400 000	108 600 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 025 600 000</b>	<b>7 399 100 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		38 500 000	41 900 000
Beholdning av egne aksjer		-200 000	-400 000
Overkurs		63 000 000	63 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>101 300 000</b>	<b>104 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 497 200 000	6 056 300 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 497 200 000</b>	<b>6 056 300 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>5 598 500 000</b>	<b>6 160 800 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	14	1 600 000	600 000
Andre avsetninger for forpliktelser	15		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	2 076 700 000	1 089 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		12 600 000	21 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 089 300 000</b>	<b>1 110 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 090 900 000</b>	<b>1 110 600 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	17	336 200 000	127 700 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>336 200 000</b>	<b>127 700 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum gjeld		2 427 100 000	1 238 300 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 025 600 000</b>	<b>7 399 100 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	12		8 600 000
Annen driftsinntekt	4	1 378 500 000	2 631 800 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 378 500 000</b>	<b>2 640 400 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	12		8 400 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	163 000 000	169 700 000
Annen driftskostnad	3	336 600 000	336 200 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>531 200 000</b>	<b>514 300 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>878 900 000</b>	<b>2 126 100 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	8	167 500 000	-426 300 000
Annen renteinntekt		1 700 000	2 400 000
Annen finansinntekt	5	373 500 000	45 700 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>542 700 000</b>	<b>-378 200 000</b>
Annen finanskostnad	5	245 000 000	300 000 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>245 000 000</b>	<b>300 000 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>297 700 000</b>	<b>-678 200 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 176 600 000</b>	<b>1 447 900 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	14	137 600 000	81 900 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 039 000 000</b>	<b>1 366 000 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 039 000 000</b>	<b>1 366 000 000</b>
Minoritetsinteresser		387 100 000	422 600 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>651 900 000</b>	<b>943 400 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 329 800 000	15 233 200 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		62 000 000	60 200 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	6,16	<b>16 391 800 000</b>	<b>15 293 400 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern	8	415 900 000	553 100 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8	7 809 400 000	7 955 300 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	22 300 000	59 100 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	525 900 000	592 400 000
Andre fordringer	11	265 600 000	233 500 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>9 039 100 000</b>	<b>9 393 400 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 430 900 000</b>	<b>24 686 800 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	12	121 400 000	116 900 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>121 400 000</b>	<b>116 900 000</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		325 400 000	218 200 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>325 400 000</b>	<b>218 200 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>325 400 000</b>	<b>335 100 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 877 700 000</b>	<b>25 021 900 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		38 500 000	41 900 000
Beholdning av egne aksjer		-200 000	-400 000
Overkurs		63 000 000	63 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>101 300 000</b>	<b>104 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 660 000 000	8 404 800 000
Minoritetsinteresser		6 482 000 000	7 004 800 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 142 000 000</b>	<b>15 409 600 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>14 243 300 000</b>	<b>15 514 100 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	14	834 700 000	803 400 000
Andre avsetninger for forpliktelser	15	239 600 000	318 100 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 074 300 000</b>	<b>1 121 500 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	16	1 960 000 000	1 300 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	7 168 300 000	5 892 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 128 300 000</b>	<b>7 192 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 202 600 000</b>	<b>8 313 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	16	750 000 000	700 000 000
Annen kortsiktig gjeld	17	681 800 000	494 300 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 431 800 000</b>	<b>1 194 300 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum gjeld		11 634 400 000	9 507 800 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 877 700 000</b>	<b>25 021 900 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 327801

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 966 849 029  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VICTORIA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Olav Vs gate 6  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øystein Waage  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 966 849 029  
VICTORIA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	2 500 000	2 200 000
Sum kostnader		2 500 000	2 200 000
<b>Driftsresultat</b>		-2 500 000	-2 200 000
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		737 300 000	591 700 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		13 600 000	13 900 000
Annen renteinntekt		200 000	100 000
Annen finansinntekt	5	2 900 000	5 000 000
Sum finansinntekter		754 000 000	610 700 000
Annen finanskostnad	5	51 400 000	50 000 000
Sum finanskostnader		51 400 000	50 000 000
<b>Netto finans</b>		702 600 000	560 700 000
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		700 100 000	558 500 000
Skattekostnad på ordinært resultat	14	12 400 000	5 400 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		687 700 000	553 100 000
<b>Årsresultat</b>		687 700 000	553 100 000
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		110 200 000	112 900 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		577 500 000	440 200 000
Sum overføringer og disponeringer		687 700 000	553 100 000



Organisasjonsnr: 966 849 029  
VICTORIA EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler	6,16	400 000	400 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	7 212 600 000	6 673 600 000
Investering i annet foretak i samme konsern	8	600 000	600 000
Lån til foretak i samme konsern		702 700 000	601 700 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		4 300 000	4 100 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	8 600 000	10 100 000
Andre fordringer	11		
Sum finansielle anleggsmidler		7 928 800 000	7 290 100 000
Sum anleggsmidler		7 929 200 000	7 290 500 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	12	200 000	400 000
Konsernfordringer		64 000 000	57 200 000
Sum fordringer		64 200 000	57 600 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		32 200 000	51 000 000



Sum omløpsmidler		96 400 000	108 600 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 025 600 000</b>	<b>7 399 100 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		38 500 000	41 900 000
Beholdning av egne aksjer		-200 000	-400 000
Overkurs		63 000 000	63 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>101 300 000</b>	<b>104 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 497 200 000	6 056 300 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 497 200 000</b>	<b>6 056 300 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>5 598 500 000</b>	<b>6 160 800 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	14	1 600 000	600 000
Andre avsetninger for forpliktelse	15		
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>1 600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	2 076 700 000	1 089 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		12 600 000	21 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 089 300 000</b>	<b>1 110 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 090 900 000</b>	<b>1 110 600 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	17	336 200 000	127 700 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>336 200 000</b>	<b>127 700 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 427 100 000</b>	<b>1 238 300 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 025 600 000</b>	<b>7 399 100 000</b>



Organisasjonsnr: 966 849 029  
VICTORIA EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	12		8 600 000
Annen driftsinntekt	4	1 378 500 000	2 631 800 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 378 500 000</b>	<b>2 640 400 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	12		8 400 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	163 000 000	169 700 000
Annen driftskostnad	3	336 600 000	336 200 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>531 200 000</b>	<b>514 300 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>878 900 000</b>	<b>2 126 100 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	8	167 500 000	-426 300 000
Annen renteinntekt		1 700 000	2 400 000
Annen finansinntekt	5	373 500 000	45 700 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>542 700 000</b>	<b>-378 200 000</b>
Annen finanskostnad	5	245 000 000	300 000 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>245 000 000</b>	<b>300 000 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>297 700 000</b>	<b>-678 200 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 176 600 000</b>	<b>1 447 900 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	14	137 600 000	81 900 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 039 000 000</b>	<b>1 366 000 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 039 000 000</b>	<b>1 366 000 000</b>
Minoritetsinteresser		387 100 000	422 600 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>651 900 000</b>	<b>943 400 000</b>



Organisasjonsnr: 966 849 029  
VICTORIA EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		16 329 800 000	15 233 200 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		62 000 000	60 200 000
Sum varige driftsmidler	6,16	16 391 800 000	15 293 400 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern			
	8	415 900 000	553 100 000
Investeringer i tilknyttet selskap			
	8	7 809 400 000	7 955 300 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	9	22 300 000	59 100 000
Investeringer i aksjer og andeler			
	10	525 900 000	592 400 000
Andre fordringer			
	11	265 600 000	233 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		9 039 100 000	9 393 400 000
Sum anleggsmidler		25 430 900 000	24 686 800 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
	12	121 400 000	116 900 000
Sum fordringer		121 400 000	116 900 000
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		325 400 000	218 200 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		325 400 000	218 200 000
Sum omløpsmidler		325 400 000	335 100 000



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 877 700 000</b>	<b>25 021 900 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		38 500 000	41 900 000
Beholdning av egne aksjer		-200 000	-400 000
Overkurs		63 000 000	63 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>101 300 000</b>	<b>104 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 660 000 000	8 404 800 000
Minoritetsinteresser		6 482 000 000	7 004 800 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 142 000 000</b>	<b>15 409 600 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>14 243 300 000</b>	<b>15 514 100 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	14	834 700 000	803 400 000
Andre avsetninger for forpliktelse	15	239 600 000	318 100 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>1 074 300 000</b>	<b>1 121 500 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	16	1 960 000 000	1 300 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	7 168 300 000	5 892 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 128 300 000</b>	<b>7 192 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 202 600 000</b>	<b>8 313 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	16	750 000 000	700 000 000
Annen kortsiktig gjeld	17	681 800 000	494 300 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 431 800 000</b>	<b>1 194 300 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 634 400 000</b>	<b>9 507 800 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 877 700 000</b>	<b>25 021 900 000</b>



Organisasjonsnr: 966 849 029  
VICTORIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis. KONSOLIDERING Aksjer/andeler i datterselskap er eliminert i henhold til oppkjøpsmetoden. Det innebærer at kostpris for aksjene er sammenholdt med datterselskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet, hensyntatt forskjellen mellom regnskapsført utsatt skatt i datterselskapene og den verdi som er reflektert i transaksjonsprisen. Betalt merverdi utover verdi av egenkapitalen er fordelt på de enkelte eiendommer i samsvar med de verdibetraktninger som lå til grunn ved oppkjøpene, og avskrives etter de samme prinsipper som konsernets øvrige eiendomsmasse. Forskjellen mellom regnskapsført utsatt skatt i datterselskapene og den verdi som er reflektert i transaksjonsprisen, reverseres/resultatføres over tid som utsatt skattekostnad. Interne transaksjoner, fordringer og gjeldsposter er eliminert i konsernregnskapet. INVESTERINGER I FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTET SELSKAP Aksjer og andeler i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Ved bruk av egenkapitalmetoden for felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap som benytter andre regnskapsprinsipper, er regnskapene omarbeidet så langt dette er praktisk mulig. Resultatandel i utenlandsk virksomhet er omregnet til norske kroner ved bruk av gjennomsnittskurser. Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap utgjør en vesentlig del av konsernets virksomhet. Av denne grunn vises andel resultat før skatt på egne linjer i resultatregnskapet. Andel skattekostnad fra investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap inngår i selskapets skattekostnad. LEIEINNTÆKT Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen. AKSJEBASERT INSENTIVPROGRAM Aksjebasert betaling regnskapsføres til virkelig verdi på transaksjonstidspunktet. Selskapets aksjebaserte betaling gjøres opp i kontanter og er derfor regnskapsført som en forpliktelse. Forpliktelsen revurderes til virkelig verdi ved hver regnskapsavslutning. Endringer i forpliktelsen føres over resultatregnskapet. REHABILITERINGSKOSTNAD Kostnader for oppgradering av konsernets eiendommer blir i regnskapet henført til følgende grupper: - løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader - skattemessig utgiftsførbare rehabiliteringskostnader - skattemessig aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader De to førstnevnte gruppene kostnadsføres i regnskapet, henholdsvis under postene «Driftskostnad eiendommer og prosjekter» og «Rehabiliteringskostnad», mens beløp i sistnevnte gruppe i utgangspunktet aktiveres i regnskapet. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling. BYGGELÅNSRENTER Kostnad ved finansiering av nybyggingsprosjekter aktiveres i regnskapet. RENTER Renteinstrumenter periodiseres på tilsvarende måte som renter på gjeld. DERIVATER Urealisert gevinst/tap på rente- og valutaderivater, som er knyttet til rentebærende gjeld og/eller eiendeler i annen valuta enn NOK, regnskapsføres ikke. KONSERNBIDRAG Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for beregnet skatt, føres som økt kostpris på aksjene. Konsernbidrag fra datterselskap inntektsføres samme år som det er avsatt i det enkelte datterselskap, såfremt dette representerer opptjent resultat i eierperioden. EIENDOMMER Eiendommer er oppført i balansen til anskaffelses-kost (inkludert oppskrivninger), redusert med akkumulerte regnskapsmessige av- og nedskrivninger. Eiendomsporteføljen vurderes samlet. Det foretas ikke nedskrivninger av enkelte eiendommer i den utstrekning det foreligger tilstrekkelige merverdier i den øvrige



eiendomsmassen. BYGGEPROSJEKTER Prinsippet om løpende avregning med fortjeneste benyttes ved byggeprosjekter før salg. Det vil si at opparbeidet andel av prosjektets forventede fortjeneste tas til inntekt i takt med prosjektets fullføringsgrad (salgsgrad x ferdigstillelsesgrad). Minimum 50 % av prosjektet skal imidlertid være solgt før noe av fortjenesten tas til inntekt. Ferdigstillelsesgrad beregnes med utgangspunkt i pådratte kostnader i prosjektet. Tomtekjøp aktiveres ved kjøpstidspunkt. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden. FORDRINGER Fordringer er oppført i balansen til den laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt regnskapsføres som finansielle anleggsmidler. PENSJONER Selskapets pensjonsforpliktelser, direkte finansierte og fonds-baserte ytelsesplaner, vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelsene som er opptjent på balansedagen. Selskapets pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. Netto pensjonsforpliktelser, det vil si differansen mellom nåverdien av pensjonsforpliktelsene og verdien av pensjonsmidler, er ført i balansen. Årets endring er ført som driftskostnad i resultatregnskapet. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningstid. Det samme gjelder estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuarmessige forutsetningene, i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor). SKATT Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring. Utsatt skatt balanseføres til nominell verdi etter den skattesats som på balansedagen er vedtatt å gjelde for fremtidige perioder, med unntak av utsatt skatt i datterselskaper på oppkjøpstids-punktet, jf. prinsippnotene vedrørende konsolidering ovenfor. KONTANTSTRØMOPPSTILLING Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

## Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

3

## Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

## Note

3

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1155000000.00	1050000000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	162855000.00	106050000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1317855000.00	1156050000.00



## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

### Konsernregnskap

#### Morselskapet sitt navn

#### Forretningskontor for morselskapet

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

#### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

## Note

3

#### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

#### Opplysninger om:

#### Medlemmer av:

#### Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 966 849 029  
VICTORIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall

## Styrets beretning

I januar 2019 kjøpte Eiendomsspar 3 100 000 egne aksjer. Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar økte således fra 48,2 % til 52,4 % (i ettertid er eierandelen økt til 55,5 %). Tilbakekjøpet medførte at Eiendomsspar, fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere. I denne beretningen er hovedfokus på den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar, («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar»). Informasjon om datterselskapet Eiendomsspar presenteres i eget avsnitt. Årsregnskapet presenterer informasjon om Victoria Eiendom, inkludert Eiendomsspar («Victoria Eiendom konsern»).

2021 var et tilfredsstillende år for Victoria Eiendom, på tross av at koronapandemien også i år la en demper på de omsetningsbaserte leiene i datterselskapet Eiendomsspar og det tilknyttede selskapet Pandox. Lave renter og stor kjøpsinteresse for eiendom bidro til gevinster ved salg og positiv verdiutvikling. Verdijustert egenkapital er per 31.12.2021 beregnet til kr 943 per aksje, ved verdsettelse av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi, en økning på 14 % fra fjoråret, hensyntatt utbytte.

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2021 på kr 110 mill., tilsvarende kr 9,00 per aksje (kr 8,50 per aksje). I tillegg ble det i desember 2021 besluttet og delt ut et ekstraordinært utbytte på kr 30,00 per aksje.

(Tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2020 om ikke annet er spesifisert.)

### Eiendomsmarkedet

2021 ble i stor grad påvirket av koronapandemien. På tross av strenge restriksjoner og høyt smittetrykk gjennom store deler av første halvår 2021 var perioden likevel preget av optimisme. Dette skyldes i hovedsak en kombinasjon av økende vaksinasjonsgrad, ekspansiv finanspolitikk og lav rente, som gav håp om gjenåpning og bidro til å opprettholde økonomisk aktivitet. Denne utviklingstrenden var sammenfallende for både Norge og store deler av den vestlige verden. I takt med at de fleste land lettet på restriksjoner utover i andre halvår erfarte de fleste bransjer at etterspørsel og kundenes atferdsmønstre var på vei tilbake mot situasjonen pre korona. Denne trenden fikk seg et lite tilbakeslag mot slutten av året, da en virusmutasjon på ny førte til økt smitte, nye restriksjoner og nedstengninger. Aksjemarkedet utviklet seg sterkt gjennom 2021 med høy aktivitet knyttet til nye noteringer samt 23 % økning av hovedindeksen ved Oslo Børs. Ekspansiv finanspolitikk og lave renter, for å motvirke de negative effektene av korona

pandemien, har vært en sentral driver bak denne utviklingen. Mange land og bransjer opplever nå lav arbeidsledighet, høy etterspørsel og tilhørende prisvekst. I Norge ble renten hevet med 0,25 % både i september og desember 2021, etter nullrente siden mai 2020.

For det norske eiendomsmarkedet ble et sterkt 2020 etterfulgt av et rekordsterkt 2021. Dette forklares av fortsatt høy etterspørsel etter eiendom. Mange investorer har ønsket å vekte seg opp i eiendom, et segment som av mange vurderes som en «trygg havn» i usikre tider. I tillegg har de lave rentene bidratt til økt aktivitet. Transaksjonsvolumet i 2021 endte på omtrent kr 150 milliarder. Dette er «all time high» i det norske markedet, og mer enn 30 % over fjoråret. Yielden har gjennom året utviklet seg relativt flatt innen de fleste eiendomssegmentene, med unntak av lager og logistikkmarkedet som har opplevd yield nedgang også i år. Den samme tendensen gjelder også kjøpesenter-



segmentet, som gjennom flere år har hatt svakt stigende yield, men gjennom 2021 har opplevd økende interesse og noe yield nedgang.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 221 000 kvm i 2021, en økning på hele 191 % fra fjoråret og godt over historisk snitt siste 16 år, på 177 000 kvm. Av arealabsorpsjonen i 2021 utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 80 000 kvm. (33 000 kvm). Sysselsettingen, som er en viktig forklaringsvariabel for kontorledighet, steg gjennom 2021, blant annet som følge av økende økonomisk aktivitet. Ved utgangen av året stod omkring 500 000 kvm. av kontorarealene i regionen ledig, noe som utgjør 5,3 % av eiendomsmassen, sammenlignet med 5,1 % foregående år. Ledigheten falt i delområdene i sentrum og på vestsiden av Oslo gjennom året, men det var relativt høy ledighetsøkning i delområde ytre nord/øst/syd (8,3 % mot 6,2 % i fjor). Stabil ledighet på tross av koronasituasjonen og relativt sett høy ferdigstilling av nye arealer i 2021, forklares av høy økonomisk vekst og økende etterspørsel i markedet.

Reiseliv er blant de næringene som har vært hardest rammet av koronapandemien og 2021 var totalt sett et svakt år. Året startet med betydelige restriksjoner og tilhørende lav etterspørsel, som varte gjennom store deler av første halvår og kom tilbake mot slutten av året. De fleste aktørene opplevde imidlertid god etterspørsel gjennom sommeren og svært sterke høstmåneder, også sammenlignet med 2019. Dette bekreftet forventningen om at etterspørselen vender tilbake etter hvert som restriksjonene letter. Den faktiske gjeninnhentingseffekten var sågar sterkere enn mange hadde sett for seg. I Oslo økte hotellkapasiteten gjennom 2021 med i underkant av 1 %. Gjennomsnittlig hotellbelegg i Oslo i 2021 var 33 %, en økning med 25 % fra fjoråret. I samme periode steg gjennomsnittlig rompris med 11 %, noe som sammen med økningen i belegg, har gitt en vekst i inntekt per tilgjengelige rom (RevPar) med 39 % for 2021.

Den fysiske varehandelen ble også i 2021 pålagt periodevis strenge restriksjoner og nedstengning, hovedsakelig i deler av første halvår. På tross av dette opplevde mange fysiske butikker, både i bysentrum og kjøpesentre, omsetningsvekst. Blant Norges 60 største kjøpesentre var omsetningen i 2021, 2,9 % over fjoråret og 5,3 % over 2019. Netthandelen har samtidig opplevd en kraftig vekst gjennom de siste årene, en trend som er blitt forsterket av den pågående pandemien og som forventes å fortsette i årene som kommer.

2020 var preget av sterk boligprisvekst, en trend som fortsatte inn i 2021. I Oslo toppet boligprisene ut allerede i februar, mens de i resten av landet steg

gjennom det meste av første halvår for deretter å avta utover høsten. Den nominelle prisveksten for året som helhet endte på 2,2 % i Oslo og 5,2 % på landsbasis. Lave renter har vært en sentral driver bak den høye boligprisveksten gjennom de siste årene og særlig i 2020. De to renteøkningene og signaler om ytterligere hevinger i årene som kommer, antas å være en sentral forklaring bak den avtagende boligprisveksten i 2021.

Markedet for utleie av bolig i Oslo har hatt en tilnærmet flat prisutvikling gjennom 2021.

## VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

### Investeringer og salg

I løpet av 2021 har Victoria Eiendom kjøpt Professor Birkelands vei 36 på Furuset i Oslo, Hausmanns gate 40 i Oslo samt tre Plantasjeneiendommer lokalisert i henholdsvis Halden, Stjørdal og på Bryne. Total kjøpesum for eiendommene er kr 398 mill. I tillegg har Victoria Eiendom kjøpt 1 041 258 egne aksjer for en kjøpesum på kr 781 mill.

Victoria Eiendom har solgt kontoreiendommen Drammensveien 88B i Oslo og kombinasjonseiendommen Midtstranda 49-51 på Hamar. Regnskapsmessig salgsgjenvinst for 2021 er kr 190 mill.

### Resultatregnskap

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar	2021	2020
Leieinntekt	188,7	184,2
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(20,4)	(18,8)
<b>Brutto driftsresultat</b>	<b>168,3</b>	<b>165,4</b>
Salgsgevinst	189,8	396,6
Rehabiliteringskostnad	(21,7)	(17,5)
Avskrivning på varige driftsmidler	(18,8)	(17,1)
Lønn og annen driftskostnad	(10,9)	(10,4)
<b>Driftsresultat</b>	<b>306,7</b>	<b>517,0</b>
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	496,3	60,9
<b>Netto finanskostnad</b>	<b>(51,5)</b>	<b>(49,6)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>751,5</b>	<b>528,3</b>

### Drift, utleie og prosjekt

Løpende drift av eiendommene har stort sett gått som normalt og vært tilfredsstillende også i 2021. Koronatiltakene, som ble innført våren 2020, er for det meste blitt avvirket i takt med gjenåpningen utover i 2021.



Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar hadde ved årsskiftet 1,3 % ledighet i eiendomsmassen, mot 3,4 % i fjor. Nedgangen i ledighet skyldes et godt utleiemarked og utleie av tidligere ledige arealer i flere eiendommer.

Gjennomsnittlig vektet kontraktsløpetid er 9,7 år, mot 9,0 år per utgangen av fjoråret. Økningen skyldes i hovedsak forlengelse av selskapets leiekontrakter med Norsk Scania i ytterligere 7 år.

Victoria Eiendom ferdigstilte bygging av ny Ibsen scene i Arbins gate 1 i første kvartal 2021. Eiendommen har allerede huset Ibsen museet i flere år, og scenen og museet forventes åpnet for publikum i løpet av 2022.

Det er selskapets oppfatning at leiekontraktsmassen er solid og veldiversifisert. Historisk sett har tap på krav vært meget begrenset og denne situasjonen er ikke vesentlig endret gjennom de siste to årene. Omverdenen har imidlertid vært mer usikker gjennom pandemien og selskapet har derfor hatt løpende dialog med mange av leietakerne sine om situasjonen. Fordringsmassen er vurdert ved utgangen av 2021 og utestående fordringer er totalt sett på et lavere nivå enn ved utgangen av 2019.

## Resultat

Leieinntektene for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar i 2021 ble kr 189 mill., mot kr 184 mill. i 2020. Driftsresultatet ble kr 307 mill., mot kr 517 mill. i fjor. Nedgangen i resultatet forklares av reduserte salgsgvinster.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin egen kontantstrøm etter finans, men før salgsgvinster, kursgvinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 600 mill., mot

kr 163 mill. i 2020. Økningen skyldes ekstraordinært utbytte mottatt fra datterselskapet Eiendomsspar.

## Finansiering, likviditet og verdijustert egenkapital

Ved utgangen av 2021 har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar en rentebærende gjeld på kr 2 085 mill. Selskapet har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

Rentesikringsgraden utgjorde 67 % av låneporteføljen per 31.12.2021 og selskapets rentesikringsportefølje har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 7,5 år. Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 2,9 %, mot 3,0 % i fjor.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin likviditetsreserve, inklusiv langsiktig pantesikret kredittramme, utgjør kr 740 mill. (kr 781 mill.). I tillegg har datterselskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve.

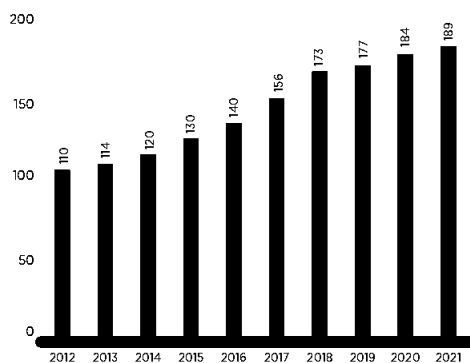
Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 11 473 mill. etter avsatt utbytte. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 81 %, mot 86 % i 2020.

Ved beregning av verdijustert egenkapital er det benyttet følgende gjennomsnittlige avkastningskrav (netto yield) ved verdifulgning av eiendomsporteføljen:

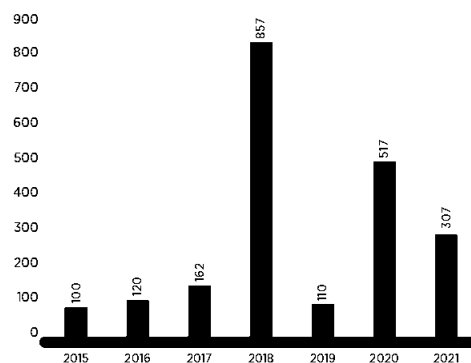
- Victoria Eiendom: 5,1 % (5,3 %)
- Eiendomsspar: 4,7 % (5,0 %)

Grunnet koronasituasjonen er det i tillegg gjort fratrukket eiendomsverdiene på totalt kr 5 mill. (kr 8 mill.) og kr 199 mill. (kr 314 mill.), for henholdsvis Victoria

**Leieinntekter** (mill. kr)  
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



**Driftsresultat** (mill. kr)  
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



Eiendom ekskl. Eiendomsspar og Eiendomsspar, for å reflektere estimert leiebortfall før omsetningsbaserte leier er tilbake på «normaliserte» nivåer.

Verdijustert egenkapital per aksje er per 31.12.2021 beregnet til kr 943, en økning på 14 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte).

### Datterselskapet Eiendomsspar

Eiendomsspars leieinntekter i 2021 ble kr 716 mill. (kr 701 mill.). Resultat før skattekostnad ble kr 1 096 mill., mot kr 1 426 mill. i 2020. Nedgangen skyldes lavere salgsgevinster, men samtidig har det vært en forbedring i resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox AB.

I løpet av 2021 har Eiendomsspar ervervet en portefølje med 111 utleieleiligheter fordelt på 15 bygårder, sentralt i Bergen. I tillegg har selskapet ervervet kombinasjonseiendommene Professor Birkelands vei 21 og Stubberudveien 8 på Furuset i Oslo. Total kjøpesum for eiendommene er kr 910 mill. Eiendomsspar har også kjøpt aksjer for kr 350 mill. i Aurora Eiendom tilsvarende en eierandel på 17 %. Aurora Eiendom er en nyetablert kjøpesentereier som har som strategi å eie moderne og veldrevne kjøpesentre med god leietakermik og som er markedsleder i sine nedslagsfelt. Per i dag eier selskapet fem norske kjøpesentre og er notert på børslisten Euronext Growth Oslo.

I løpet av året har Eiendomsspar solgt kontoreiendommen Karihaugveien 89 inkludert to ubebygde nabotomter, handels- og kontoreiendommen Øvre Slottsgate 11 samt kontoreiendommen Frederik Stangs gate 4. I tillegg har selskapet solgt tre leiligheter i Parkveien 64.

Salgene har gitt en regnskapsmessig gevinst på kr 378 mill.

Eiendomsspar har solgt aksjebeholdningen i det noterte svenske boligutviklings- og utleieselskapet Amasten AB, for en total salgssum på SEK 850 mill. Salget gav en regnskapsmessig gevinst på kr 324 mill.

Kursen til Eiendomsspar-aksjen steg fra kr 435 ved årets begynnelse til kr 455 ved årets slutt (+11 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 26,50 per aksje).

Eiendomsspar-aksjen ble ved årsskiftet verdsatt i markedet til 83 % av beregnet substansverdi (83 %).

Victoria Eiendom er Eiendomsspars hovedaksjonær via sin direkte eierandel på 55,5 % av utestående aksjer per 31.12.2021. Investeringen i Eiendomsspar utgjør over 80 % av Victoria Eiendoms eksponering mot eiendomsmarkedet, og er således av stor betydning for selskapet.

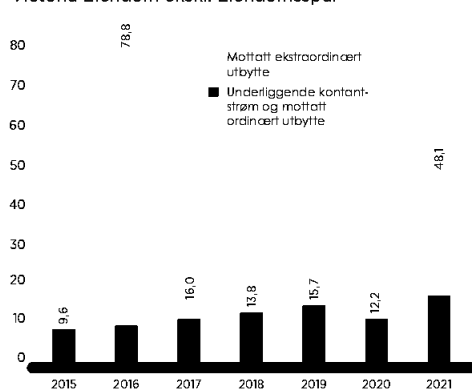
## VICTORIA EIENDOM KONSERN

### Resultat og balanse

Leieinntekt i Victoria Eiendom konsernet i 2021 ble kr 905 mill. (kr 886 mill.) og driftsresultatet ble kr 879 mill. (kr 2 126 mill.). Nedgangen i driftsresultat forklares i hovedsak av lavere salgsgevinster i både Victoria Eiendom og Eiendomsspar.

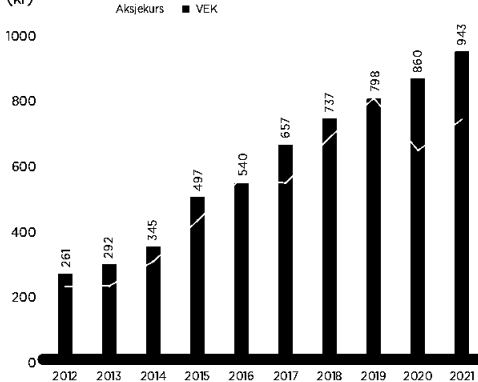
Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr -14 mill. mot kr 27 mill. i 2020. Resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox ble positiv med kr 181 mill.

**Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)\***  
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



\* Inkludert mottatt utbytte, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader.

**Verdijustert egenkapital per aksje\*/aksjekurs per 31.12.**  
(kr)



\* Inkludert utbytte avsatt per årsslutt.

mot negativt bidrag på kr 453 mill. foregående år. Forbedringen i resultat fra Pandox forklares i hovedsak av positiv urealisert verdiutvikling på eiendommer og derivater. Finansinntekt var positiv med kr 375 mill. mot kr 48 mill. foregående år. Økningen forklares av gevinst ved salg av aksjebeholdningen i Amasten AB. Finanskostnad var kr 245 mill. (kr 300 mill.). Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 1 177 mill. (kr 1 448 mill.).

Victoria Eiendom konsernets bokførte total kapital var per 31.12.2021 kr 25 878 mill. (kr 25 022 mill.). Av dette utgjorde gjeld kr 11 634 mill., hvorav kr 9 878 mill. var rentebærende.

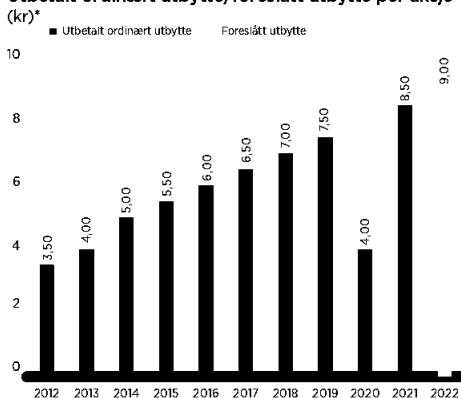
## Bærekraft

Victoria Eiendom konsernet jobber aktivt for å redusere ressursforbruket i sine eiendommer og for å være en samfunnsansvarlig eiendomsaktør. Selskapet har egen miljøsjef og arbeider målrettet innenfor de tre bærekraftsdimensjonene definert av FN, «miljø og klima», «økonomi/styring», samt «sosiale forhold». Hovedfokusområder i selskapets bærekraftsstrategi (2020–2025) er:

- klima og miljø
- ressursbruk
- trygge bygg og byrom
- vedlikehold som skaper verdi
- styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

Som en del av sitt løpende bærekraftsarbeid har Victoria Eiendom gjennomført en rekke ulike bærekraftstiltak i løpet av 2021, deriblant:

## Utbetalt ordinært utbytte/foreslått utbytte per aksje



\* I tillegg har selskapet delt ut ekstraordinære utbytter på henholdsvis kr 30, kr 20, kr 45, kr 20 og kr 6, i årene 2021, 2019, 2016, 2014 og 2013

- BREEAM NOR Excellent sertifisering av kontorbygget "Fabrikken" på 17 000 kvm. i Urtegata 9 i Oslo.
- Etablert energioppfølgingssystem (EOS) for oppfølging av energiforbruk og optimalisering av drift. Per 2021 har selskapet oppnådd 6,7 % energibesparelse i forhold til referanseåret 2019 (tilsvarende 2 200 000 kWh/ca. 2,7 MNOK eks. mva.). Mål for 2022 og 2025 er henholdsvis 10 % og 20 % akkumulert energibesparelse.
- Installert solcelleanlegg (595 kvm) i Hoffsvæien 10.
- Gjenbruk av møbler og materialer ved rehabilitering, eksempelvis fra pågående totalrehabilitering av Scandic Holmenkollen Park Hotel.
- Igangsatt oppgradering til skybasert ERP-system for å få et bedre system med flere muligheter samtidig som det bidrar til at selskapet kan jobbe mindre papirbasert.

Victoria Eiendom konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0 - 2,5 mill. til ulike veldedige formål. Dette fortsatte vi med i 2022 hvor vi blant annet bidro med støtte til Sandwich Brothers og Sorbet Sisters, en sosial entreprenørbedrift som produserer og selger is og «sandwicher» nye nordmenn inn i arbeidslivet.

Victoria Eiendom har i løpet av året etablert sin første «grønne» finansieringsavtale, en såkalt bærekraftslinket låneavtale (SLL). Avtalen er blant de første låneavtalene av denne typen som er etablert i Norge og gir mulighet for marginendring på +/- 5 bp. i to lån i konsernet. Måloppnåelsen vurderes årlig basert på oppfyllelse av forhåndsdefinerte KPI'er innen bærekraftsemnene; miljø, sosiale forhold og økonomi-/selskapsstyring. Victoria Eiendom er allerede godt i gang med arbeidet for å nå KPI'ene for 2022 og har blant annet besluttet å implementere ISO 14001 i organisasjonen, som går på miljøledelse, samt gjennomføre BREEAM pre-analyser av flere bygg for å forberede de neste BREEAM sertifiseringene av bygg i porteføljen.

Victoria Eiendoms visjon er at eiendommene utvikles slik at de dekker dagens og morgendagens behov for leietakere, investorer og samfunnet generelt. Dette innebærer at selskapet skal være blant de ledende, både når det gjelder bærekraftige løsninger og design.

Ved å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle eiendommene med minst mulig bruk av ressurser og lavt klimafotavtrykk, skaper Victoria Eiendom verdi både for konsernet, for miljøet og for våre omgivelser.

Selskapets virksomhet medfører normalt ikke påviselige skadevirkninger for det ytre miljø.



## Styret og administrasjonen

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2021, bestått av Anders Ryssdal (leder), Leiv Askvig, Ragnar Horn, Gisèle Marchand og Monica S. Salthella.

Victoria Eiendom har tegnet styreforsikring for sine styremedlemmer.

Eiendomsspar og Victoria Eiendom har felles administrasjon, i henhold til en særskilt etablert avtale om kostnadsfordeling. Administrasjon og ansatte er organisasjonsmessig plassert hos Eiendomsspar og avtalen løper med 12-måneders gjensidig oppsigelse. Victoria Eiendom/Eiendomsspar diskriminerer ikke mellom kjønnene.

## Transaksjoner med nærstående parter

Victoria Eiendom har solgt datterselskapet Midtstranda 49-51 AS som eier kombinasjonseiendommen Midtstranda 49-51 på Hamar. Selskapet var eiet med 59,5 % av Victoria Eiendom og 40,5 % av ledende ansatte i datterselskapet Eiendomsspar. Salget er gjennomført på markedsmessige betingelser til uavhengig tredjepart.

Victoria Eiendom har solgt aksjene i datterselskapet Admiralen AS til administrerende direktør Christian Ringnes. Selskapets eiendeler består i sin helhet av en mindre bankbeholdning samt hjemmel til en eiendom tidligere solgt til Christian Ringnes. Salget er gjennomført til markedsmessige betingelser.

Styret i datterselskapet Eiendomsspar vedtok i juni å selge 15 078 aksjer i Eiendomsspar til viseadministrerende direktør Sigurd Stray og 9 047 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal. Aksjene har fire års bindingstid og er omsatt til markedspris, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver.

Datterselskapet Eiendomsspar har solgt 24 % av aksjene i Tvet Holding AS, som eier eiendommen Tvetenveien 11, til ledende ansatte i Eiendomsspar. Ledende ansatte eide fra tidligere 25 % av Tvet Holding AS. Transaksjonen ble gjennomført til markedsmessige betingelser mellom partene.

## Eierstyring og selskapsledelse

Victoria Eiendom konsern er opptatt av å ha høy tillit blant investorer, långivere og andre interessenter. Selskapet forsøker til enhver tid å tilfredsstille markedets krav til finansiell rapportering, herunder gi relevant og pålitelig informasjon. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer. En ytterligere omtale av selskapets eierstyring og selskapsledelse er gitt på sidene 58-61 i årsrapporten.

## Aksjonær- og kapitalforhold

Kursen til Victoria Eiendom-aksjen steg fra kr 640 ved årets begynnelse til kr 735 ved årets slutt (+ 21 %, hensyntatt utbetalt utbytte på kr 38,50 per aksje).

Victoria Eiendom-aksjen ble ved årsskiftet verdsatt i markedet til 78 % av beregnet substansverdi, mot 74 % i fjor, ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til substans. Ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til siste omsetningskurs kr 455, ble Victoria Eiendom-aksjen verdsatt i markedet til 92 % av beregnet verdi ved årsskiftet.

I løpet av 2021 har Victoria Eiendom ervervet 1 041 258 egne aksjer til en total verdi av kr 781 mill. På selskapets ordinære generalforsamling 15. mai 2021 fikk selskapet tilslutning om sletting av totalt 1 096 932 egne aksjer. Per årsslutt 2021 hadde Victoria Eiendom 12 309 821 utstedte aksjer og selskapet eide 62 164 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2021 var således 12 247 657. Victoria Eiendom har i overkant av 400 aksjonærer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2021 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder for ett år.

## International Financial Reporting Standards (IFRS)

Det er ikke krav om at Victoria Eiendom skal benytte de internasjonale regnskapsstandardene IFRS. Victoria Eiendom anvender således regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk ved utarbeidelse av regnskapet. Dette innebærer blant annet at direkte eide eiendommer, herunder eiendommer eid av felleskontrollert virksomhet, regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger.

Investeringen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS-regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost.

Det foreligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2021.

## Redegjørelse om årsregnskapet

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, jfr. Regnskapslovens §4-5. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede, jfr. Regnskapslovens §3-3.

## Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har kjøpt 80 905 egne aksjer for kr 56,0 mill. etter 31.12.2021. Per 28.03.2022 er total beholdning av egne aksjer 143 069.

Datterselskapet Eiendomsspar har ervervet eiendommen Kjelsåsveien 161 i Oslo for en kjøpesum på kr 573 mill. I tillegg har Eiendomsspar kjøpt 600 775 egne aksjer til en total kjøpesum på kr 249 mill. Per 28.03.2022 er total beholdning av egne aksjer 711 508. Eiendomsspar har videre deltatt i en emisjon i Aurora Eiendom og tegnet seg for aksjer tilsvarende sin proratoriske eierandel, kr 68 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo. Næringsseksjonene er eid med 70 % av Eiendomsspar, 8,1 % av Victoria Eiendom, 6 % av administrerende direktør Christian Ringnes og 15,9 % av tidligere ledende ansatte i Eiendomsspar. Salget er gjennomført på markedsmessige betingelser til uavhengig tredjepart. Estimert regnskapsmessig salgsgjenvinst er totalt kr 55 mill.

#### Fremtidsutsikter

Den pågående pandemien har preget norsk økonomi og samfunnsliv i snart to år. Perioder med positiv utvikling og gjenåpning har gjentatte ganger blitt avløst av smitteøkning og nye nedstengninger, senest i desember 2021 som en følge av omikronmutasjonen. Som en konsekvens av høy vaksinasjonsgrad i det meste av den vestlige verden samt «snillere» virusmutasjoner, som virker å gi relativt milde sykdomsforløp, ser man nå tendenser til at flere land for første gang letter og fjerner karantenebestemmelser og restriksjoner. Erfaringene fra perioder med gjenåpning har vist at etterspørsel og økonomisk aktivitet har kommet relativt raskt tilbake. Disse to utviklingstrekkene støtter utsiktene for en mer varig gjenåpning i 2022, hvor gjenværende covid-19 effekter i hovedsak vil være knyttet til enkeltområder og i mindre grad samfunnet som helhet. Prisvekst/renteheving, sentralbankenes reversering av kvantitative tiltak, utfordringer i globale forsyningskjeder og befolkningens tilvenning og forbruksmønstre post-covid, vil være sentrale temaer i tiden som kommer. I tillegg vil krigsutbruddet i Ukraina i februar 2022 kunne skape store ringvirkninger, avhengig av videre utvikling og varighet. Usikkerheten rundt fremtidig smitte og restriksjoner samt krigen i Ukraina medfører fortsatt større usikkerhet enn normalt, knyttet til fremtidsutsiktene.

Det er tilført ca. 235 000 kvm. til kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum i 2021, som er godt over historisk snitt. Samtidig øket arealabsorpsjonen kraftig i 2021, både mot foregående år og mot historisk snitt. Dette har bidratt til å holde arealledigheten nede gjennom 2021. I 2022 forventes svakt fallende ledighet, som en følge av at økonomien og kontoretterspørslene fortsetter å gjeninnhente seg etter koronapandemien, samtidig som volumet av ferdigstilte arealer reduseres. For 2023 er det noe mer usikkerhet knyttet til ledighetsutviklingen, ettersom ferdigstillelse av arealer forventes å øke igjen, samtidig som utfallsrommet for den økonomiske gjeninnhentingen etter koronapandemien er større.

Det har vært lite kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom det sist året og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i de nærmeste årene. Kapasitetsveksten i 2019 og dels i 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Hotell og reiseliv har vært blant de hardest rammede næringene av pandemien, men etterspørselen har kommet relativt raskt tilbake når samfunnet har gjenåpnet. Etterspørselen har da i hovedsak vært drevet av lokal og regional forretningstrafikk samt innenriks fritidsreisende. Internasjonal forretningstrafikk, konferanser og gruppereiser er segmenter som forventes å trenge noe mer tid på å nå tidligere nivåer. Det forventes derfor å ta noen år før etterspørselen er tilbake på samme nivå som før pandemien.

Norske forbrukertrender har vært i endring gjennom mange år. Netthandelen tar stadig større andeler av varehandelen, men utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Selv om netthandelen fortsetter å vokse raskt vil det meste av handelsvolumene fortsatt gå gjennom tradisjonelle kanaler, som fysisk varehandel, i mange år. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette og bidra til et mer variert leietakerbilde i butikkmarkedet. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentre forventes fortsatt å være god.



Boligprisutviklingen i januar 2022 ble noe høyere enn ventet, men det forventes totalt sett moderat boligprisutviklingen i Oslo i årene som kommer, omtrent på samme nivå som 2021. Bakgrunnen for dette er en antagelse om økende renter, god lønnsvekst og begrenset nybygging.

Victoria Eiendom er solid og har en god likviditets-situasjon. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere en eventuelt forlenget pandemi og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

#### Anvendelse av årets overskudd

Victoria Eiendom delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 8,50 per aksje og et ekstraordinært utbytte på

kr 30,00 per aksje. For 2021 foreslår styret å øke det ordinære utbyttet til kr 9,00 per aksje, totalt kr 110,2 mill.

Årets overskudd for konsernet ble kr 1 039,0 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 687,7 mill., foreslås anvendt slik:

Utdelt ekstraordinært utbytte (kr 30,00 per aksje)	kr	367,4	mill.
Ordinært utbytte (kr 9,00 per aksje)	kr	110,2	mill.
Overført til annen egenkapital	kr	210,1	mill.
Sum	kr	687,7	mill.

Oslo,  
31.12.2021/28.03.2022

Anders Ryssdal  
Styrets leder

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Christian Ringnes  
Adm. direktør

## Styret og adm. direktør



<b>Ragnar Horn</b>	<b>Christian Ringnes</b> Adm. direktør	<b>Monica S. Salthella</b>	<b>Leiv Askvig</b>	<b>Gisèle Marchand</b>	<b>Anders Ryssdal</b> Styrets leder
<p>Ragnar Horn har en BA fra Williams College, en MBA fra Harvard Business School, og er i dag privat investor. Han har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2002. Horn er også styremedlem i en rekke private eiendoms- og shippingsselskaper i tillegg til Eiendomsspar. Horn eier sammen med nærstående 55 970 aksjer i Eiendomsspar og 1 137 049 aksjer i Victoria Eiendom. I tillegg er han styremedlem i Tyn AS, som er blant de største aksjonærene i Eiendomsspar og Victoria Eiendom.</p> <p><i>Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja</i></p> <p><i>Uavhengig i forhold til større aksjeiere: Nei</i></p>	<p>Christian Ringnes er utdannet siviløkonom. Han er adm. direktør i Eiendomsspar AS siden 1984 og adm. direktør i Victoria Eiendom AS. Han er styreformann i Pandox AB, C. Ludens Ringnes Stiftelse, Dermanor AS, Oslo Flaggfabrikk AS, Sundt AS og Ringnes Holding AS. Ringnes eier 28 688 aksjer i Eiendomsspar AS. I Victoria Eiendom AS kontrollerer han sammen med nærstående 5 595 360 aksjer (45,7 % av utestående aksjer).</p> <p><i>Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Nei</i></p> <p><i>Uavhengig i forhold til større aksjeiere: Nei</i></p>	<p>Monica S. Salthella er utdannet siviløkonom fra University of London/Kings College med en Executive MBA i Strategisk Ledelse fra NHH. Hun jobber i dag som adm. direktør i Formuesforvaltning Vest AS. Salthella har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2006 og er også styremedlem i Eiendomsspar AS. Salthella eier 392 aksjer i Eiendomsspar AS og 147 aksjer i Victoria Eiendom AS. Salthella har bred styreefaring fra næringslivet.</p> <p><i>Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja</i></p> <p><i>Uavhengig i forhold til større aksjeiere: Ja</i></p>	<p>Leiv Askvig er utdannet siviløkonom, og er i dag investeringsrådgiver i Sundt AS. Han har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2008. Askvig er også styremedlem i Eiendomsspar AS, Ultimovacs AS, Alfurveg AS og Toluma AS/Skips Tudor, og sitter i valgkomiteén i Pandox AB. Styremedlem Leiv Askvig er investeringsrådgiver i Sundt AS, hvor Christian Ringnes er styreleder. Sundt AS eies 50 % hver av Helene Sundt AS og CGS Holding AS, som hver eier 2,3 % av aksjekapitalen i Eiendomsspar. Askvig eier 0 aksjer i Eiendomsspar AS og 0 aksjer i Victoria Eiendom AS.</p> <p><i>Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja</i></p> <p><i>Uavhengig i forhold til større aksjeiere: Nei</i></p>	<p>Gisèle Marchand er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen i København, og er i dag fulltids styrearbeidende. Hun har tidligere hatt topplederposisjoner i bl.a. DNB ASA, Eksportfinans ASA og advokatfirma Haavind AS. Hun har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2012. Marchand er også styreleder i Gjensidige Forsikring ASA, Norgesgruppen Finans Holding AS, Boligbygg Oslo KF og Nationaltheateret AS. Hun er styremedlem i Selvaag Bolig ASA, Norgesgruppen ASA, Scatec Solar ASA, Eiendomsspar AS, og medlem i valgkomiteén i Entra ASA. Marchand eier 1 000 aksjer i Eiendomsspar AS og 0 aksjer i Victoria Eiendom AS.</p> <p><i>Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja</i></p> <p><i>Uavhengig i forhold til større aksjeiere: Ja</i></p>	<p>Anders Ryssdal er dr. juris, med møterett for Høyesterett. Han jobber i dag som forretningsadvokat i Oslo og er partner i Advokatfirmaet Glittertind AS. Ryssdal har vært styreleder i Victoria Eiendom AS siden 2012. Han er også styreleder i Eiendomsspar AS. Ryssdal er formann i valgkomiteén i Orkla ASA, Wallenius Wilhelmsen Logistics ASA, Pandox AB og Eiendomsspar AS. Han eier 2 717 aksjer i Eiendomsspar AS og 1 482 aksjer i Victoria Eiendom AS.</p> <p><i>Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja</i></p> <p><i>Uavhengig i forhold til større aksjeiere: Ja</i></p>



## Regnskap og noter

Resultatregnskap	40
Balanse	41
Kontantstrømoppstilling	42
Note 1 Regnskapsprinsipper	43
Note 2 Finansiell markedsrisiko	44
Note 3 Lønn og annen driftskostnad	44
Note 4 Leieinntekt	46
Note 5 Annen finansinntekt og finanskostnad	46
Note 6 Varige driftsmidler	47
Note 7 Investeringer i datterselskap	47
Note 8 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	50
Note 9 Lån til felleskontrollert virksomhet	50
Note 10 Investeringer i aksjer og andeler	51
Note 11 Andre langsiktige fordringer	51
Note 12 Andre kortsiktige fordringer	51
Note 13 Egenkapital	52
Note 14 Skatter	53
Note 15 Andre avsetninger for forpliktelser	54
Note 16 Gjeld til kredittinstitusjoner	54
Note 17 Annen kortsiktig gjeld	55
Note 18 Resultat per aksje	55
Note 19 Hendelser etter balansedato	55
Revisjonsberetning	56



## Resultatregnskap

Victoria Eiendom AS			Konsern				
2019	2020	2021	Millioner kroner	Note	2021	2020	2019
-	-	-	Leieinntekt	(4)	905,0	885,6	1 002,0
-	-	-	Annen driftsinntekt		7,9	2,5	9,4
-	-	-	Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(100,4)	(97,5)	(108,4)
-	-	-	<b>Brutto driftsresultat</b>		<b>812,5</b>	<b>790,6</b>	<b>903,0</b>
-	-	-	Prosjektinntekt	(12)	-	8,6	49,8
-	-	-	Prosjekt kostnad	(12)	-	(8,4)	(40,6)
-	-	-	Salgsgevinst		465,6	1 743,7	147,3
-	-	-	Rehabiliteringskostnad		(104,8)	(128,0)	(176,4)
-	-	-	Avskrivning på varige driftsmidler	(6)	(163,0)	(169,7)	(165,8)
(2,2)	(2,2)	(2,5)	Lønn og annen driftskostnad	(3)	(131,4)	(110,7)	(105,0)
(2,2)	(2,2)	(2,5)	<b>Driftsresultat</b>		<b>878,9</b>	<b>2 126,1</b>	<b>612,3</b>
4 952,5	591,7	737,3	Inntekt på investering i datterselskap		-	-	-
4,0	-	-	Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(8)	(13,8)	26,5	44,4
-	-	-	Resultat fra tilknyttet selskap (Padox)	(8)	181,3	(452,8)	838,0
15,0	13,9	13,6	Renteinntekt fra datterselskap		-	-	-
-	0,1	0,2	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet		1,7	2,4	2,1
3,1	5,0	2,9	Annen finansinntekt	(5)	373,5	45,7	67,7
(46,0)	(50,0)	(51,4)	Annen finanskostnad	(5)	(245,0)	(300,0)	(292,0)
<b>4 926,4</b>	<b>558,5</b>	<b>700,1</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 176,6</b>	<b>1 447,9</b>	<b>1 272,5</b>
(16,7)	(5,4)	(12,4)	Skattekostnad	(14)	(137,6)	(81,9)	(277,7)
<b>4 909,7</b>	<b>553,1</b>	<b>687,7</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>1 039,0</b>	<b>1 366,0</b>	<b>994,8</b>
			Resultat per aksje (kr)	(18)	52,33	70,91	40,25
			Tilordnet:				
			Aksjonærer		651,9	943,4	536,3
			Minoriteter		387,1	422,6	458,5

Oslo,  
31.12.2021/28.03.2022

Anders Ryssdal  
Styrets leder

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Christian Ringnes  
Adm. direktør



## Balanse

Victoria Eiendom AS			Konsern				
31.12.19	31.12.20	31.12.21	Millioner kroner	Note	31.12.21	31.12.20	31.12.19
<b>Eiendeler</b>							
<b>Anleggsmidler</b>							
-	-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 329,8	15 233,2	15 856,0
0,4	0,4	0,4	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende		62,0	60,2	59,5
0,4	0,4	0,4	Sum varige driftsmidler	(6, 16)	16 391,8	15 293,4	15 915,5
6 477,8	6 673,6	7 212,6	Investeringer i datterselskap	(7)	-	-	-
475,0	601,7	702,7	Lån til datterselskap		-	-	-
0,6	0,6	0,6	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	(8)	415,9	553,1	801,0
-	-	-	Investeringer i tilknyttet selskap (Pandox)	(8)	7 809,4	7 955,3	8 001,1
-	4,1	4,3	Lån til felleskontrollert virksomhet	(9)	22,3	59,1	52,5
11,6	10,1	8,6	Investeringer i aksjer og andeler	(10)	525,9	592,4	369,1
-	-	-	Andre fordringer	(11)	265,6	233,5	72,5
6 965,0	7 290,1	7 928,8	Sum finansielle anleggsmidler		9 039,1	9 393,4	9 296,2
6 965,4	7 290,5	7 929,2	Sum anleggsmidler		25 430,9	24 686,8	25 211,7
<b>Omløpsmidler</b>							
0,8	0,4	0,2	Andre fordringer	(12)	121,4	116,9	173,2
56,5	57,2	64,0	Lån til datterselskap		-	-	-
26,2	51,0	32,2	Bankinnskudd, kontanter og lignende		325,4	218,2	148,7
83,5	108,6	96,4	Sum omløpsmidler		446,8	335,1	321,9
7 048,9	7 399,1	8 025,6	Sum eiendeler		25 877,7	25 021,9	25 533,6
<b>Egenkapital og gjeld</b>							
<b>Egenkapital</b>							
41,9	41,9	38,5	Aksjekapital		38,5	41,9	41,9
(0,3)	(0,4)	(0,2)	Egne aksjer		(0,2)	(0,4)	(0,3)
63,0	63,0	63,0	Overkurs		63,0	63,0	63,0
104,6	104,5	101,3	Sum innskutt egenkapital		101,3	104,5	104,6
5 627,5	6 056,3	5 497,2	Annen egenkapital		7 660,0	8 404,8	7 444,4
-	-	-	Minoritetsinteresser		6 482,0	7 004,8	6 821,4
5 627,5	6 056,3	5 497,2	Sum annen egenkapital		14 142,0	15 409,6	14 265,8
5 732,1	6 160,8	5 598,5	Sum egenkapital	(13)	14 243,3	15 514,1	14 370,4
<b>Gjeld</b>							
0,9	0,6	1,6	Utsatt skatt	(14)	834,7	803,4	824,6
-	-	-	Andre avsetninger for forpliktelses	(15)	239,6	318,1	177,1
0,9	0,6	1,6	Sum avsetning for forpliktelses		1 074,3	1 121,5	1 001,7
-	-	-	Obligasjonslån	(16)	1 960,0	1 300,0	1 300,0
1 217,5	1 089,0	2 076,7	Gjeld til kredittinstitusjoner	(16)	7 168,3	5 892,0	7 853,7
21,7	21,0	12,6	Øvrig langsiktig gjeld		-	-	-
1 239,2	1 110,0	2 089,3	Sum annen langsiktig gjeld		9 128,3	7 192,0	9 153,7
-	-	-	Sertifikatlån	(16)	750,0	700,0	600,0
76,7	127,7	336,2	Annen kortsiktig gjeld	(17)	681,8	494,3	407,8
76,7	127,7	336,2	Sum kortsiktig gjeld		1 431,8	1 194,3	1 007,8
1 316,8	1 238,3	2 427,1	Sum gjeld		11 634,4	9 507,8	11 163,2
7 048,9	7 399,1	8 025,6	Sum egenkapital og gjeld		25 877,7	25 021,9	25 533,6



## Kontantstrømoppstilling

Victoria Eiendom AS			Konsern			
2019	2020	2021	Millioner kroner	2021	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>						
4 926,4	558,5	700,1	Resultat før skattekostnad	1 176,6	1 447,9	1 272,5
(14,3)	(16,7)	(5,6)	Periodens betalte skatter	(17,3)	(54,5)	(81,4)
-	-	-	Avskrivning på varige driftsmidler	163,0	169,7	165,8
-	-	-	Salgsgevinst	(465,6)	(1 743,7)	(147,3)
-	-	-	Prosjektinntekt	-	(8,6)	(49,8)
-	-	-	Prosjekt kostnad	-	8,4	40,6
(4 782,1)	(429,6)	(140,0)	Gevinst/tap ved salg av aksjer og andeler m.v.	(316,0)	0,4	(33,4)
-	-	-	Rehabiliteringskostnad	104,8	128,0	176,4
(1,9)	0,8	0,2	Nedskrivning/(reversering av nedskrivning) aksjer og andeler	0,2	0,8	(1,9)
-	-	-	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(167,5)	426,3	(882,4)
-	-	-	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	110,0	172,0	212,9
2,4	1,2	2,0	Endring i tidsavgrensingsposter/andre poster	(125,2)	(9,1)	(2,3)
<b>130,5</b>	<b>114,2</b>	<b>556,7</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>463,0</b>	<b>537,6</b>	<b>669,7</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>						
-	-	-	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	898,4	3 457,9	2,5
-	-	-	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	(1 505,3)	(1 154,1)	(989,4)
-	-	-	Utbetaling til rehabilitering	(104,8)	(128,0)	(176,4)
7,9	476,8	133,3	Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	862,5	98,1	205,9
(56,1)	(241,4)	(336,0)	Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	(462,5)	(226,2)	(878,8)
(86,3)	(131,6)	(107,7)	Inn-/utbetaling ved utlån/andre investeringer (netto)	32,8	(161,9)	(5,7)
<b>(134,5)</b>	<b>103,8</b>	<b>(310,4)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>(278,9)</b>	<b>1 885,8</b>	<b>(1 841,9)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>						
925,0	327,5	1 525,0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	4 843,0	1 876,5	2 631,8
-	-	-	Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	750,0	1 000,0	600,0
(556,0)	(456,0)	(537,3)	Nedbetaling av langsiktig gjeld	(2 903,7)	(3 842,0)	(1 049,1)
-	-	-	Nedbetaling av kortsiktig gjeld	(700,0)	(900,0)	(600,0)
-	-	-	Innbetaling ved salg egne aksjer	8,0	-	-
(65,2)	(11,5)	(781,2)	Utbetaling ved kjøp egne aksjer	(1 183,0)	(441,9)	(65,2)
(366,0)	(53,2)	(471,6)	Utbetaling av utbytte	(870,2)	(108,3)	(464,0)
-	-	-	Innbetaling fra minoritetsinteresser	6,8	66,0	-
-	-	-	Utbetaling til minoritetsinteresser	(27,8)	(4,2)	(44,6)
<b>(62,2)</b>	<b>(193,2)</b>	<b>(265,1)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(76,9)</b>	<b>(2 353,9)</b>	<b>1 008,9</b>
(66,2)	24,8	(18,8)	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter	107,2	69,5	(163,3)
-	-	-	Økning av bankinnskudd og kontanter i forbindelse med konsolidering av Eiendomsspar	-	-	199,3
92,4	26,2	51,0	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 01.01.	218,2	148,7	112,7
26,2	51,0	32,2	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 31.12.	325,4	218,2	148,7
517,5	705,0	680,0	Ubenyttede kredittrammer	2 570,0	3 675,0	1 992,5
<b>543,7</b>	<b>756,0</b>	<b>712,2</b>	<b>Likviditetsreserve per 31.12.</b>	<b>2 895,4</b>	<b>3 893,2</b>	<b>2 141,2</b>



## Noter

### NOTE 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

#### KONSOLIDERING

Aksjer/andeler i datterselskap er eliminert i henhold til oppkjøpsmetoden. Det innebærer at kostpris for aksjene er sammenholdt med datterselskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet, hensyntatt forskjellen mellom regnskapsført utsatt skatt i datterselskapene og den verdi som er reflektert i transaksjonsprisen. Betalt merverdi utover verdi av egenkapitalen er fordelt på de enkelte eiendommer i samsvar med de verdibetraktninger som lå til grunn ved oppkjøpene, og avskrives etter de samme prinsipper som konsernets øvrige eiendomsmasse. Forskjellen mellom regnskapsført utsatt skatt i datterselskapene og den verdi som er reflektert i transaksjonsprisen, reverseres/resultatføres over tid som utsatt skattekostnad.

Interne transaksjoner, fordringer og gjeldsposter er eliminert i konsernregnskapet.

#### INVESTERINGER I FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTET SELSKAP

Aksjer og andeler i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Ved bruk av egenkapitalmetoden for felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap som benytter andre regnskapsprinsipper, er regnskapene omarbeidet så langt dette er praktisk mulig. Resultatandel i utenlandsk virksomhet er omregnet til norske kroner ved bruk av gjennomsnittskurser.

Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap utgjør en vesentlig del av konsernets virksomhet. Av denne grunn vises andel resultat før skatt på egne linjer i resultatregnskapet. Andel skattekostnad fra investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap inngår i selskapets skattekostnad.

#### LEIEINNTTEKT

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

#### AKSJEBASERT INSENTIVPROGRAM

Aksjebasert betaling regnskapsføres til virkelig verdi på transaksjonstidspunktet. Selskapets aksjebaserte betaling gjøres opp i kontanter og er derfor regnskapsført som en forpliktelse. Forpliktelsen revurderes til virkelig verdi ved hver regnskapsavslutning. Endringer i forpliktelsen føres over resultatregnskapet.

#### REHABILITERINGSKOSTNAD

Kostnader for oppgradering av konsernets eiendommer blir i regnskapet henført til følgende grupper:

- løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader
- skattemessig utgiftsførbare rehabiliteringskostnader
- skattemessig aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader

De to førstnevnte gruppene kostnadsføres i regnskapet, henholdsvis under postene «Driftskostnad eiendommer og prosjekter» og «Rehabiliteringskostnad», mens beløp i sistnevnte gruppe i utgangspunktet aktiveres i regnskapet. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling.

#### BYGGELÅNSRENTER

Kostnad ved finansiering av nybyggingsprosjekter aktiveres i regnskapet.

#### RENTER

Renteinstrumenter periodiseres på tilsvarende måte som renter på gjeld.

#### DERIVATER

Urealisert gevinst/tap på rente- og valutaderivater, som er knyttet til rentebærende gjeld og/eller eiendeler i annen valuta enn NOK, regnskapsføres ikke.

#### KONSERNBIDRAG

Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for beregnet skatt, føres som økt kostpris på aksjene. Konsernbidrag fra datterselskap inntektsføres samme år som det er avsatt i det enkelte datterselskap, såfremt dette representerer opptjent resultat i eierperioden.

#### EIENDOMMER

Eiendommer er oppført i balansen til anskaffelseskost (inkludert oppskrivninger), redusert med akkumulerte regnskapsmessige av- og nedskrivninger. Eiendomsporteføljen vurderes samlet. Det foretas ikke nedskrivninger av enkelte eiendommer i den utstrekning det foreligger tilstrekkelige merverdier i den øvrige eiendomsmassen.

#### BYGGEPROSJEKTER

Prinsippet om løpende avregning med fortjeneste benyttes ved byggeprosjekter før salg. Det vil si at opparbeidet andel av prosjektets forventede fortjeneste tas til inntekt i takt med prosjektets fullføringsgrad (salgsgrad x ferdigstilleelsesgrad). Minimum 50 % av prosjektet skal imidlertid være solgt før noe av fortjenesten tas til inntekt. Ferdigstilleelsesgrad beregnes med utgangspunkt i pådratte kostnader i prosjektet. Tomtekjøp aktiveres ved kjøpstidspunkt. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstilleelsesgraden.

#### FORDRINGER

Fordringer er oppført i balansen til den laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt regnskapsføres som finansielle anleggsmidler.



## NOTE 1 fortsetter

### PENSJONER

Selskapets pensjonsforpliktelser, direkte finansierte og fonds-baserte ytelsesplaner, vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelsene som er opptjent på balansedagen. Selskapets pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. Netto pensjonsforpliktelser, det vil si differansen mellom nåverdien av pensjonsforpliktelser og verdien av pensjonsmidler, er ført i balansen. Årets endring er ført som driftskostnad i resultatregnskapet.

Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjenings-tid. Det samme gjelder estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuarmessige forutsetningene, i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelser og pensjonsmidlene (korridor).

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet på skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring.

Utsatt skatt balanseføres til nominell verdi etter den skattesats som på balansedagen er vedtatt å gjelde for fremtidige perioder, med unntak av utsatt skatt i datterselskaper på oppkjøpstidspunktet, jf. prinsippnotene vedrørende konsolidering ovenfor.

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

## NOTE 2 Finansiell markedsrisiko

Victoria Eiendom er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere denne risikoen benytter selskapet rentebytteavtaler.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har kr 1 400,0 mill. i rentebytteavtaler. Ingen avtaler utløper i 2022. Merverdi på rentebytteavtalene per 31.12.2021 utgjør kr 1,5 mill. (mindreverdi kr 52,7 mill.) for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar.

Victoria Eiendom konsern har kr 6 000,0 mill. i rentebytteavtaler, hvorav kr 400,0 mill. utløper 2022. Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 9 878,3 mill., skal 43 % rentereguleres i 2022. Merverdi på rentebytteavtalene per 31.12.2021 utgjør kr 9,4 mill. (mindreverdi kr 238,1 mill.) for Victoria Eiendom konsern.

## NOTE 3 Lønn og annen driftskostnad

### LØNNKOSTNADER

Millioner kroner	2021	2020	2019
Lønninger	71,5	59,0	50,5
Arbeidsgiveravgift	14,0	9,5	9,4
Pensjonskostnader	11,3	9,7	7,0
Aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift	3,7	5,9	5,1
Andre ytelser	8,0	5,1	4,9
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>108,5</b>	<b>89,2</b>	<b>76,9</b>
Antall årsverk	37	38	32

### YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE

2021	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 776 178	431 000	235 357	6 442 535
Sigurd Stray, viseadm. direktør	4 856 015	5 431 000	168 758	10 455 773
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	3 773 171	3 431 000	176 743	7 380 914
<b>2020</b>	<b>Lønn</b>	<b>Bonus</b>	<b>Naturalytelser</b>	<b>Sum</b>
Christian Ringnes, adm. direktør	5 777 608	10 000	551 857	6 339 465
Sigurd Stray, viseadm. direktør	4 643 828	10 000	179 351	4 833 179
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	3 569 656	10 000	173 979	3 753 635
<b>2019</b>	<b>Lønn</b>	<b>Bonus</b>	<b>Naturalytelser</b>	<b>Sum</b>
Christian Ringnes, adm. direktør	5 775 792	20 000	417 503	6 213 295
Sigurd Stray, viseadm. direktør	4 237 961	20 000	177 469	4 435 430
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	2 325 505	620 000	205 742	3 151 247

Ledende ansatte avlønnes i Eiendomsspar AS.



Adm. direktør har en pensjonsordning hvor det avsettes 34 % av bruttolønn, etter fradrag for innbetaling til den kollektive pensjonsordningen. Totalt opptjent pensjonsrettighet etter denne pensjonsordningen er regnskapsført som en forpliktelse i regnskapet, jf. note 15. Det er ytet lån til Sigurd Stray på kr 13 868 582 og Jon Rasmus Aurdal på kr 6 177 786. Lånene renteberegnes til normrente fastsatt av Skatteetaten. Det er stilt tilfredsstillende sikkerhet for lånene. For øvrig er det ikke ytet lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til fordel for ledende ansatte. Det er ikke avtalt særskilt sluttvederlagsordning for adm. direktør.

#### Aksjebonusordning

Alle som var ansatt per 10.05.2021, og som fortsatt er ansatt i Eiendomsspar, deltar i selskapets aksjebonusordning på følgende vilkår:

Antall syntetiske aksjer per ansatt	12 900
Tildelingstidspunkt	10.05.2021
Innløsningsstidspunkt	10.05.2024
Innløsningskurs	kr 491

Totalt er det utstedt 412 800 syntetiske aksjer. Maksimal verdi er begrenset til kr 438 600 per ansatt på innløsningsstidspunktet 10.05.2024.

#### Pensjoner og pensjonsforpliktelser

Selskapet har en lukket ytelsespensjonsordning. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er hovedsakelig avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsen fra folketrygden. Den kollektive pensjonsavtalen er finansiert ved fondsoppbygging organisert i et forsikringselskap. Videre har selskapet en innskuddspensjonsordning. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### PERIODENS PENSJONSKOSTNAD

Millioner kroner	2021	2020	2019
Årets pensjonsopptjening	4,1	4,5	4,1
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	1,4	1,7	2,1
Avkastning på pensjonsmidler	(1,9)	(3,3)	(3,3)
Arbeidsgiveravgift	0,5	0,5	0,5
Resultatført aktuarielt tap/adm. kostnader	3,4	3,2	2,1
Netto pensjonskostnad	7,5	6,6	5,5
Innskuddsbasert pensjonsordning	3,8	3,1	1,5
<b>Sum pensjonskostnad</b>	<b>11,3</b>	<b>9,7</b>	<b>7,0</b>

#### NETTO PENSJONSMIDLER

Påløpt pensjonsforpliktelse	(103,1)	(94,3)	(92,6)
Verdi av pensjonsmidler	84,6	77,3	75,7
Arbeidsgiveravgift	(2,6)	(2,4)	(2,4)
Ikke resultatført aktuarielt tap	37,3	34,6	34,7
Netto pensjonsmidler	16,2	15,2	15,4
Øvrige pensjonsmidler	25,3	21,1	18,6
<b>Sum pensjonsmidler, jf. note 11</b>	<b>41,5</b>	<b>36,3</b>	<b>34,0</b>

#### ØKONOMISKE FORUTSETNINGER

	2021	2020	2019
Diskonteringsrente	1,5 %	1,5 %	1,8 %
Forventet avkastning	2,9 %	2,4 %	4,2 %
Lønnsregulering	2,5 %	2,0 %	2,25 %
Pensjonsregulering	0,0 %	0,0 %	0,7 %
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	2,3 %	1,75 %	2,0 %



## NOTE 3 fortsetter

### YTELSER TIL STYRET

	Styrehonorar	Naturalytelser	Sum
Anders Ryssdal	275 000	-	275 000
Leiv Askvig	220 000	-	220 000
Ragnar Horn	220 000	-	220 000
Gisèle Marchand	220 000	-	220 000
Monica S. Salthella	220 000	-	220 000

I tillegg har styrets leder mottatt kr 495 000 i styrehonorar fra Eiendomsspar, øvrige styremedlemmer har mottatt kr 295 000 hver.

Det foreligger ikke opsjons- eller bonusordninger for styrets medlemmer. Det foreligger heller ikke pensjonsordninger eller sluttvederlagsordninger.

Det er ikke ytet lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til fordel for styremedlemmer eller nærstående.

### GODTGJØRELSE REVISOR

#### MORSELSKAP

Kr	2021	2020	2019
Lovpålagt revisjon	220 900	247 300	222 300
Skatterådgivning	-	-	-
Andre tjenester utenfor revisjon	-	1 800	1 800

#### KONSERN

Kr	2021	2020	2019
Lovpålagt revisjon	2 041 128	1 947 448	2 141 182
Skatterådgivning	281 470	587 947	2 068 522
Andre tjenester utenfor revisjon	290 249	597 901	508 519

Oppgitt honorar er etter fradrag for merverdiavgift.

## NOTE 4 Leieinntekt

### LEIEINNTÉKT GEOGRAFISK FORDEL

Millioner kr	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Oslo	818,1	802,7	919,9	-	-	-
Øvrige Norge	86,9	82,9	82,1	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>905,0</b>	<b>885,6</b>	<b>1 002,0</b>	-	-	-

## NOTE 5 Annen finansinntekt og finanskostnad

Millioner kr	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
<b>ANNEN FINANSINNTÉKT</b>						
Andre renteinntekter	27,7	7,0	4,7	0,2	0,5	0,4
Mottatt utbytte	11,3	11,1	19,2	-	0,1	-
Gevinst ved salg av aksjer	323,8	-	2,6	-	-	0,6
Gevinst ved valutaswap	-	22,6	36,6	-	-	-
Andre finansinntekter	10,7	5,0	4,6	2,7	4,4	2,1
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>373,5</b>	<b>45,7</b>	<b>67,7</b>	<b>2,9</b>	<b>5,0</b>	<b>3,1</b>
<b>ANNEN FINANSKOSTNAD</b>						
Rentekostnader	202,1	252,6	267,4	45,1	45,6	44,5
Nedskrivning/(reversering av nedskrivning) av aksjer og andeler	0,2	0,8	(1,9)	0,2	0,8	(1,9)
Tap ved valutaswap	-	20,6	7,6	-	-	-
Andre finanskostnader	42,7	26,0	18,9	6,1	3,6	3,4
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>245,0</b>	<b>300,0</b>	<b>292,0</b>	<b>51,4</b>	<b>50,0</b>	<b>46,0</b>



## NOTE 6 Varige driftsmidler

Millioner kr	Akk. ansk. per 01.01.	Årets tilgang	Årets avgang	Akk. ansk. per 31.12.	Akk. avskr. per 31.12.	Bokført verdi per 31.12.	Årets ordinære avskr.	Levetid	Avskrivningsplan
<b>KONSERN</b>									
Bygninger	11 192,1	1 321,2	(390,5)	12 122,8	(1 375,1)	10 747,7	155,7	25-100 år	Lineær
Tomter	5 312,5	390,4	(120,8)	5 582,1	-	5 582,1	-	-	-
Driftsløsøre, inventar o.l.	134,9	16,5	(8,8)	142,6	(80,6)	62,0	7,3	3-10 år	Lineær
<b>Sum konsern</b>	<b>16 639,5</b>	<b>1 728,1</b>	<b>(520,1)</b>	<b>17 847,5</b>	<b>(1 455,7)</b>	<b>16 391,8</b>	<b>163,0</b>		
<b>MORSELSKAP</b>									
Driftsløsøre, inventar o.l.	0,4	-	-	0,4	-	0,4	-	3-10 år	Lineær
<b>Sum morselskap</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>		

## NOTE 7 Investeringer i datterselskap

Millioner kr	Eierandel/stemmeandel	Aksjekapital	Bokført verdi
<b>EID AV MORSELSKAPET</b>			
ANS Sagahuset	54,9 %	-	-
AS Eiendomspart Drammensveien 10	76,3 %	0,1	-
AS Eiendomsutvikling	100 %	0,1	0,1
AS Forretningsgården	100 %	0,1	80,8
Bilbygg AS	100 %	11,1	57,5
Bogstadveien 49 AS	100 %	0,1	0,1
Bygdøy Allé 1 AS	100 %	0,1	0,1
Drammensveien 159 AS	100 %	0,1	0,1
Eiendomsspar AS	55,5 %	211,8	5 636,0
Forusbeen 15 AS	100 %	0,1	20,7
Haforo Holding AS	59,5 %	1,0	3,2
Hausmannsgate 28 AS	100 %	30,0	67,2
Hausmannsgate 40 AS <sup>2)</sup>	100 %	0,1	5,9
Karl Johans gate 21 ANS	99 %	-	326,3
KS EP Drammensveien 10	76,3 %	-	8,9
Majorstuveien 38 AS	100 %	0,1	120,9
Nedre Slottsgate 21 AS	99 %	0,1	157,0
Nordre gate 2 Holding AS	55 %	1,0	0,6
Professor Birkelands vei 32B AS	100 %	0,1	152,2
Professor Birkelands vei 36 AS <sup>2)</sup>	100 %	0,1	150,9
Rosenkrantz' gate 13 AS	100 %	0,1	0,1
Rådhusgata 28 Oslo AS	100 %	0,1	55,3
Storhandel Invest AS <sup>2)</sup>	100 %	1,0	183,0
Thorleif Haugs vei 15 AS	100 %	14,0	24,8
Thorvald Meyers gate 2 Næring AS	100 %	0,1	160,9
<b>Sum morselskap</b>			<b>7 212,6</b>
<b>EID AV DATTERSELSKAP AV VICTORIA EIENDOM AS</b>			
ANS Sagahuset	0,1 %	-	-
AS Eiendomspart Drammensveien 10	21 %	0,1	-
Bellonahuset AS	55 %	6,0	24,6
Forusbeen 17 AS	59,5 %	0,4	15,5
Karl Johans gate 21 ANS	1 %	-	2,0
Jæren Handlepark 7 AS <sup>2)</sup>	100 %	0,3	47,2
KS EP Drammensveien 10	21 %	-	1,2
Mesterhoff Eiendom AS	59,5 %	0,1	2,7
Nedre Slottsgate 21 AS	1 %	0,1	1,6
Plantasjen Eiendom Halden AS <sup>2)</sup>	100 %	0,1	40,4
Plantasjen Eiendom Stjørdal AS <sup>2)</sup>	100 %	0,2	52,6
VE Bolig AS	100 %	1,3	30,0



## NOTE 7 fortsetter

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
<b>EID AV EIENDOMSSPAR AS</b>			
Alna Park AS	100 %	0,2	85,4
Alnabrukvartalet AS	100 %	22,4	75,1
Arctic Prosjekt 146 AS	66,7 %	1,0	110,0
AS Magnusgården	100 %	1,0	561,4
AS Storgaten 6	100 %	1,6	42,0
Brødrene Johansen Eskefabrikk AS	100 %	0,1	84,9
Caspar Storms vei 14 AS	100 %	4,7	44,7
Drammensveien 200 AS	100 %	0,1	0,1
Dronningensgate 40 AS	100 %	0,1	123,9
ES Hotellus AS	100 %	0,1	0,1
Fiskergata 46 AS	100 %	0,2	45,1
Folketeaterbygningen AS	100 %	2,5	271,8
Frikar AS	100 %	0,5	26,3
Furuset Lagerinvest AS <sup>2)</sup>	100 %	1,0	501,0
Gabelshus AS	100 %	0,3	50,2
Grand Hotel AS	100 %	27,2	322,5
Haraldrudveien 18 Holding AS	20 % <sup>1)</sup>	1,0	2,4
Haslevangen Næringspark AS <sup>3)</sup>	100 %	1,0	119,8
Hegdehaugsveien 27 AS	100 %	0,1	0,1
Helsfyr Utbygging III AS	100 %	0,1	0,1
Hjalmar Johansens gate 12 AS	100 %	0,1	13,1
Hoffsveien Eiendom AS	100 %	1,1	199,6
Holbergsgate 21 AS	100 %	5,0	5,0
Holbergsplass Holding AS	100 %	0,1	38,8
Holmenkollen Invest Eiendom AS	100 %	0,2	51,0
Holmenkollen Restaurant AS	100 %	0,1	21,7
Jernbanetorget 4 AS	100 %	0,1	0,1
Karl Johans gate 6 AS	100 %	0,1	0,1
Klingenberggaten 4 AS	100 %	22,8	261,4
Kongsveien 15 AS	100 %	0,1	0,1
Lille Alnabrukvartalet AS	100 %	4,6	28,0
Mack Kvartalet AS	100 %	2,0	83,8
Nye Storgaten 10 A AS	100 %	0,5	85,1
Nye Storgaten 10 B AS	100 %	0,5	118,0
Parkveien 60 AS	100 %	0,1	2,0
Parkveien 64 AS	100 %	10,8	30,3
Parkveien 64 Næring Holding AS	70 %	4,5	8,9
PT Eiendom AS <sup>2)</sup>	100 %	49,6	237,0
Renref AS	100 %	1,6	117,9
Rådhusieidendommene AS	100 %	18,1	159,8
Rådhusgaten 23 AS	100 %	2,6	24,2
Skræddergaarden AS	100 %	0,1	37,4
Smalvollveien 63 AS	100 %	3,6	60,4
Sommerrogaten 13-15 Tomt AS	100 %	0,1	0,1
Storgaten 8 Oslo AS	100 %	0,1	59,7
Strømsveien 195-197 Eiendom AS	100 %	1,2	82,3
Strømsveien 230 AS	100 %	0,3	29,0
Stubberudveien 8 AS <sup>2)</sup>	100 %	7,4	50,4



Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
Tordenskiolds gate 8-10 AS	100 %	2,5	134,9
Tvet Holding AS	53,5 %	1,0	6,8
Urtegaten 9 Holding AS	93 %	10,0	53,9
Verkseier Furulundsvei 9 Oslo AS	100 %	0,1	0,1
Vollabygget AS	100 %	0,4	87,5
Vollaveien 20 AS	100 %	1,1	143,0
Økernveien 115 AS	100 %	14,7	278,0
Øvre Slottsgate 12 AS	100 %	0,4	221,5
<b>Sum morselskap</b>			<b>5 197,8</b>

## EID AV DATTERSELSKAP AV EIENDOMSSPAR

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Valuta	Aksje- kapital	Bokført verdi
Alnabru Næringspark AS	100 %		2,6	15,8
Bjørnegårdsvingen AS	100 %		0,1	10,0
Folketeateret Oslo AS	100 %		5,0	10,0
Haraldrudveien 18 AS	20 % <sup>1)</sup>		1,0	92,0
Hoffsveien 4 AS	100 %		0,4	92,6
Mack Stranda AS	100 %		0,6	21,1
Mandalsgadens Eiendomsselskab AS	100 %		0,5	6,2
Nykirkeallmenningen 19 AS <sup>2)</sup>	100 %		0,1	4,9
Olav Kyrresgate 45 AS <sup>2)</sup>	100 %		1,0	3,6
Parkveien 64 Næring AS	70 %		0,1	66,4
Professor Birkelandsvei 21 Holding AS <sup>2)</sup>	100 %		1,0	169,8
Professor Birkelandsvei 21 AS <sup>2)</sup>	100 %		10,5	314,6
Rosenkrantzgate 13 DA	74,75 %		-	-
Rosenkrantzgate 13 II AS	100 %		0,4	23,8
Timms Reperbane AS	75 %		2,4	71,9
Ursus REM Lion AB	66,7 %	SEK	0,1	0,1
Urtegaten 9 AS	93 %		0,1	131,0
Urtegata 9 S1 AS	93 %		0,2	142,1
Urtegata 9 S3 AS	93 %		0,1	14,2
VVS Huset Eiendom AS	100 %		0,1	50,0
VVS Huset Invest AS	100 %		0,2	7,9
Welhavensgate 53 AS <sup>2)</sup>	100 %		1,0	4,3

1) Stemmeandel 58 %

2) Hausmannsgate 40 AS, Professor Birkelands vei 36 AS, Storhandel Invest AS, Jæren Handlepark 7 AS, Plantasjen Eiendom Halden AS, Plantasjen Eiendom Stjørdal AS, PT Eiendom AS, Nykirkeallmenningen 19 AS, Olav Kyrresgate 45 AS, Welhavensgate 53 AS, Furuset Lagerinvest AS, Professor Birkelandsvei 21 Holding AS, Professor Birkelandsvei 21 AS og Stubberudveien 8 AS ble ervervet i 2021.

3) VVS Huset Holding AS er fusjonert med Haslevangen Næringspark AS i 2021.

Admiralen AS, Drammensveien 88B, Midtstranda 49-51 AS, FR4 (Næring) AS, FR4 (Utbygging) AS, Karihaugveien 89 AS, Karihaugveien 89 Utbygging AS og Øvre Slottsgate 11 AS ble solgt i 2021.

Ekeberg Taubanedrift AS og Vestnorsk Hotel DA ble avvirket i 2021.



## NOTE 8 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Opp- rinnelig kostpris	Bokført verdi per 01.01.	Årets tilgang/ avgang	Andel resultat før skatt	Andel skatt	Mottatt utbytte / tilbake- betaling	Om- regnings- differanse mv.	Bokført verdi per 31.12.	Årets avskr./ nedskr. merverdi per 31.12.	Merverdi
40 Rue Notre Dame des Victoires AS	50,00 %	0,1	5,2	-	-	-	-	(0,1)	5,1	-	-
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	50,00 %	33,5	86,1	(12,3)	44,8	-	(90,0)	-	28,6	-	-
Folketeaterets Produksjonsfond DA	50,00 %	4,8	4,1	-	-	-	-	-	4,1	-	-
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,00 %	43,2	121,0	-	(60,0)	-	-	-	61,0	1,1	33,4
Jacob Aalls gate 2 AS	50,00 %	0,1	0,4	-	-	-	-	-	0,4	-	-
Karl Johans gate 8 Holding AS	50,00 %	231,6	145,5	(0,2)	(2,4)	-	-	-	142,9	(2,6)	253,7
Konowsgate Finans AS	50,00 %	0,1	1,0	-	0,6	-	-	-	1,6	-	-
Mack Øst AS <sup>1)</sup>	46,25 % <sup>1)</sup>	29,8	40,9	-	1,6	(0,4)	-	-	42,1	-	(1,6)
Oslo S Parkering AS	50,00 %	235,3	153,1	-	2,5	(0,5)	(20,0)	-	135,1	-	(69,0)
Pandox AB <sup>2)3)</sup>	25,81 % <sup>2)</sup>	1 836,3	7 955,3	-	181,3	(79,4)	-	(247,8)	7 809,4	(55,9)	1 466,9
Scandic Hotel Gardermoen AS	50,00 %	0,5	7,1	-	3,0	(0,8)	-	-	9,3	-	0,7
Økernveien 115 Utvikling AS	50,00 %	1,0	(1,3)	-	(3,9)	0,9	-	-	(14,3)	-	(0,8)
<b>Sum konsern</b>			<b>8 508,4</b>	<b>(12,5)</b>	<b>167,5</b>	<b>(80,2)</b>	<b>(110,0)</b>	<b>(247,9)</b>	<b>8 225,3</b>	<b>(57,4)</b>	<b>1 683,3</b>
herav felleskontrollert virksomhet			553,1	(12,5)	(13,8)	(0,8)	(110,0)	(0,1)	415,9		
herav tilknyttet selskap			7 955,3	-	181,3	(79,4)	-	(247,8)	7 809,4		

Alle selskapene har forretningskontor i Oslo, med unntak av Pandox AB, Stockholm og Scandic Hotel Gardermoen AS, Ullensaker.

1) Stemmeandel 50,0 %.

2) Stemmeandel 36,6 %.

3) Pandox AB er børsnotert på Nasdaq Stockholm OMX og avlegger regnskap etter internasjonale regnskapsstandarder (IFRS). Det er ikke praktisk mulig å omarbeide andelen i denne virksomheten til Eiendomsspar sine regnskapsprinsipper.

## NOTE 9 Lån til felleskontrollert virksomhet

Millioner kr	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Utlån til Scandic Hotel Gardermoen AS	4,3	4,1	-	4,3	4,1	-
Utlån til Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	-	41,3	39,6	-	-	-
Utlån til Konowsgate 1-3 AS	-	0,3	-	-	-	-
Utlån til Økernveien 115 Utvikling AS	18,0	13,4	12,9	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>22,3</b>	<b>59,1</b>	<b>52,5</b>	<b>4,3</b>	<b>4,1</b>	<b>-</b>



## NOTE 10 Investeringer i aksjer og andeler

Millioner kr	Eierandel	Antall aksjer	Bokført verdi
<b>EID AV MORSELSKAPET</b>			
FSN Capital III Limited Partnership	0,26 %	-	-
Herkules Private Equity III	1,00 %	-	-
Herkules Private Equity IV	3,04 %	-	8,6
<b>Sum morselskap</b>			<b>8,6</b>
<b>EID AV DATTERSELSKAP</b>			
Aurora Eiendom AS	17,0 %	3 500 000	350,0
Charlius Germany Hotels Holding GmbH	5,1 %	1 275	10,8
Charlius Cologne Hotel Property GmbH <sup>*)</sup>	5,1 %	1 275	8,8
Hypnos Hotel Properties Holding GmbH	5,1 %	1 275	133,9
Dormben Hotel Hanover Property GmbH	5,1 %	41 227	11,2
Royal Stavanger Hotel AS	2,6 %	14 850	2,6
<b>Sum konsern</b>			<b>525,9</b>

\*) Totalt eierskap er 9,9 %, 5,1 % direkte og 4,8 % indirekte gjennom Charlius Germany Hotels Holding GmbH.

## NOTE 11 Andre langsiktige fordringer

Millioner kr	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Utlån til ansatte <sup>1)</sup>	30,1	23,9	15,4	-	-	-
Netto pensjonsmidler	41,5	36,3	34,0	-	-	-
Periodisert leieinntekt/forskuddsbetalte kostnader	45,8	14,3	19,1	-	-	-
Andre lån <sup>2)</sup>	148,2	159,0	4,0	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>265,6</b>	<b>233,5</b>	<b>72,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

1) Utlån til ansatte forrentes til minimum normrente fastsatt av Skattedirektoratet.

2) For konsernet inngår ett to-årig mezzanine utlån på SEK 150 mill. i 2020 og 2021.

## NOTE 12 Andre kortsiktige fordringer

Millioner kr	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Kundefordringer	20,7	25,7	18,1	-	-	-
Andre fordringer	60,2	76,7	75,9	-	-	-
Forskuddsbetalte kostnader	40,5	14,5	7,5	0,2	0,4	0,8
Opptjente ikke fakturerte inntekter <sup>1)</sup>	-	-	71,7	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>121,4</b>	<b>116,9</b>	<b>173,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>

1) Beløpet for 2019 gjelder opptjente, ikke fakturerte inntekter knyttet til oppføring av bygg med 15 leiligheter i Rosenhoffgata 14. Per 31.12.2019 var alle leilighetene solgt.



## NOTE 13 Egenkapital

Aksjekapitalen per 31.12.2021 er kr 38 468 190,63 fordelt på 12 309 821 aksjer à kr 3,125. Hver aksje har én stemme. Morselskapet eier 62 164 egne aksjer.

Millioner kr	Aksje-kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egen-kapital	Minoritets-interesser	Sum egen-kapital
<b>MORSELSKAP</b>						
Egenkapital per 31.12.2020	41,9	(0,4)	63,0	6 056,3		6 160,8
Årsresultat				687,7		687,7
Kjøp egne aksjer		(3,2)		(778,0)		(781,2)
Sletting av egne aksjer	(3,4)	3,4				-
Mottatt utbytte egne aksjer				8,8		8,8
Utbetalt tilleggsutbytte				(367,4)		(367,4)
Avsatt utbytte				(110,2)		(110,2)
<b>Egenkapital per 31.12.2021</b>	<b>38,5</b>	<b>(0,2)</b>	<b>63,0</b>	<b>5 497,2</b>		<b>5 598,5</b>
<b>KONSERN</b>						
Egenkapital per 31.12.2020	41,9	(0,4)	63,0	8 404,8	7 004,8	15 514,1
Årsresultat				651,9	387,1	1 039,0
Kjøp egne aksjer		(3,2)		(778,0)	(401,8)	(1 183,0)
Salg egne aksjer					8,0	8,0
Sletting av egne aksjer	(3,4)	3,4				-
Mottatt utbytte egne aksjer				8,8	5,6	14,4
Utbetalt tilleggsutbytte				(367,4)	(300,8)	(668,2)
Avsatt utbytte				(110,2)	(101,6)	(211,8)
Omregningsdifferanser mv.				(137,6)	(110,6)	(248,2)
Minoritet				(12,3)	(8,7)	(21,0)
<b>Egenkapital per 31.12.2021</b>	<b>38,5</b>	<b>(0,2)</b>	<b>63,0</b>	<b>7 660,0</b>	<b>6 482,0</b>	<b>14 243,3</b>

## AKSJON/EROVERSIKT PER 31.12.2021

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Ringnes Holding AS	3 954 930	32,1
2 Tyns-Ring AS	1 640 430	13,3
3 Taconic AS	547 850	4,5
4 C. Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	4,1
5 Tyin AS	405 429	3,3
6 Raho AS	380 720	3,1
7 MP Pensjon PK	343 000	2,8
8 Piwijk AS	339 096	2,8
9 Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,7
10 Dobloug, Anette	258 108	2,1
11 OAK Management AS	208 479	1,7
12 Hubertus AS	200 000	1,6
13 AS Straen	140 000	1,1
14 Tricolor AS	113 224	0,9
15 Sjeltepetter AS	86 482	0,7
15 Bob Merlin AS	86 482	0,7
17 AS Ship-Ring	80 000	0,6
18 Lærdal Finans AS	77 624	0,6
19 Else Forvaltning AS	74 000	0,6
20 Anker-Rasch, Celina	71 365	0,6
Øvrige aksjonærer (406)	2 464 403	20,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>12 309 821</b>	<b>100,0</b>
Egne aksjer	(62 164)	(0,5)
<b>Totalt antall utestående aksjer</b>	<b>12 247 657</b>	<b>99,5</b>



## EGNE AKSJER

	31.12.2020	Kjøp	Innløsning	31.12.2021
Antall	117 838	1 041 258	(1 096 932)	62 164
Vederlag (mill. kr)		781,2		

Aksjene er ervervet for senere å kunne benyttes til eventuell amortisering, incentivordninger, videresalg eller fusjon.

## AKSJER EIET AV STYRET OG ADM. DIREKTØR (INKL. NÆRSTÅENDE)

Aksjonær	Antall aksjer
Anders Ryssdal	1 482
Leiv Askvig	-
Ragnar Horn	1 137 049
Gisèle Marchand	-
Monica S. Salthella	147
Christian Ringnes *)	5 595 360

\*) Inkl. Ringnes Holdning AS og Tyns-Ring AS.

C. Ludens Ringnes Stiftelse eier 500 103 aksjer i Victoria Eiendom. C. Ludens Ringnes Stiftelse er en selvstendig stiftelse hvor Christian Ringnes er styrets leder.

## NOTE 14 Skatter

### SKATTEKOSTNAD

Millioner kr	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Betalbar skatt	52,6	29,4	52,8	11,5	5,6	16,7
Endring utsatt skatt	4,8	19,9	9,9	0,9	(0,2)	(0,2)
Avregning skatt tidligere år	-	-	-	-	-	0,2
Andel skatt i felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	80,2	32,6	215,0	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>137,6</b>	<b>81,9</b>	<b>277,7</b>	<b>12,4</b>	<b>5,4</b>	<b>16,7</b>

### KONSERN - UTSATT SKATT

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller i konsernet er som følger per 31.12.:

Millioner kr	2021	2020	2019
Anleggsmidler	836,6	811,2	843,4
Avsetning for forpliktelser	(10,2)	(7,5)	(6,3)
Gevinst- og tapskonto	20,0	21,3	26,5
Kortsiktig fordring	(1,0)	(0,9)	(0,6)
Kortsiktig gjeld	(9,2)	(16,2)	(34,8)
Underskudd til fremføring	-	(3,0)	(0,4)
Avskåret rentefradrag til fremføring	(1,5)	(1,5)	(3,2)
<b>Sum utsatt skatt per 31.12.</b>	<b>834,7</b>	<b>803,4</b>	<b>824,6</b>



## NOTE 14 fortsetter

### MORSELSKAP - UTSATT SKATT

Midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger per 31.12.:

Millioner kr	2021	2020	2019
Anleggsmidler	3,5	(0,5)	0,9
Gevinst- og tapskonto	0,8	1,0	1,2
Kortsiktig gjeld	2,8	2,4	1,9
Sum midlertidige forskjeller	7,1	2,9	4,0
Beregning av utsatt skatt:			
Anvendt skattesats	22 %	22 %	22 %
<b>Utsatt skatt per 31.12.</b>	<b>1,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,9</b>

### MORSELSKAP - ÅRETS SKATTEGRUNNLAG

Forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad i morselskapet og årets skattegrunnlag er som følger:

Millioner kr	2021	2020	2019
Resultat før skattekostnad	700,1	558,5	4 926,4
Utbytte/utdelinger	(501,2)	(100,9)	(66,3)
Tap/nedskrivning aksjer og andeler	0,2	0,8	(1,9)
Gevinst ved salg av aksjer/andeler	(140,0)	(429,6)	(4 781,4)
Endring midlertidige forskjeller:			
- anleggsmidler	(6,7)	(2,9)	(1,9)
- gevinst- og tapskonto	0,2	0,2	0,3
- kortsiktig gjeld	(0,3)	(0,6)	0,6
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>52,3</b>	<b>25,5</b>	<b>75,8</b>
Skattesats	22 %	22 %	22 %
Betalbar skatt	11,5	5,6	16,7

## NOTE 15 Andre avsetninger for forpliktelser

Millioner kr	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Pensjonsforpliktelser <sup>1)</sup>	32,6	28,0	25,1	-	-	-
Rentebytteavtaler <sup>2)</sup>	59,6	93,7	127,7	-	-	-
Avsetning for garantileie	131,8	188,7	23,0	-	-	-
Andre avsetninger	15,6	7,7	1,3	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>239,6</b>	<b>318,1</b>	<b>177,1</b>	-	-	-

1) Pensjonsforpliktelsen knytter seg til pensjonsordning for adm. direktør. Se note 3 for en beskrivelse av pensjonsordningen.

2) Negativ verdi på rentebytteavtaler identifisert ved konserndannelsen med Eiendomsspar i 2019. Reverseres over løpetiden på avtalene.

## NOTE 16 Gjeld til kredittinstitusjoner

Millioner kr	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
<b>Obligasjonslån</b>	<b>1 960,0</b>	<b>1 300,0</b>	<b>1 300,0</b>	-	-	-
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)</b>	<b>7 168,3</b>	<b>5 892,0</b>	<b>7 853,7</b>	<b>2 076,7</b>	<b>1 089,0</b>	<b>1 217,5</b>
<b>Sertifikatlån</b>	<b>750,0</b>	<b>700,0</b>	<b>600,0</b>	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>9 878,3</b>	<b>7 892,0</b>	<b>9 753,7</b>	<b>2 076,7</b>	<b>1 089,0</b>	<b>1 217,5</b>
herav langsiktig gjeld	9 128,3	7 192,0	9 153,7	2 076,7	1 089,0	1 217,5
herav kortsiktig gjeld	750,0	700,0	600,0	-	-	-

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter per 31.12.2021:

Millioner	Valuta	Konsern NOK	Valuta	Morselskap NOK
NOK	-	9 818,7	-	2 076,7
EUR	6,0	59,6	-	-
Sum	6,0	9 878,3	-	2 076,7



Andel total gjeld til renteregulering (konsern):	2022	2023	2024	2025	2026	2027 og senere
%-andel	43 %	10 %	3 %	4 %	3 %	37 %

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern):	2022	2023	2024	2025	2026	2027 og senere	Gjennomsnittlig rente
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	435,9	2 459,7	993,9	1 423,5	1 450,7	404,6	-
Obligasjonslån	-	-	1 300,0	-	660,0	-	-
Sum	435,9	2 459,7	2 293,9	1 423,5	2 110,7	404,6 <sup>1)</sup>	2,7 % <sup>2)</sup>

1) Tilsvarende tall per 31.12.2020 var kr 55,6 mill.

2) Gjennomsnittlig total lånekostnad for konsernet hensyntatt, flytende rentebasis, lånemargin og rentesikring (2020: 3,0 %).

## PANTSTILLELSER:

Bokført verdi av eiendommer pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden, samt kredittrammer, utgjør kr 12 190,3 mill. for konsernet. Bokført verdi av aksjer pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden utgjør kr 2 287,1 mill. for morselskapet.

## NOTE 17 Annen kortsiktig gjeld

Millioner kr	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Leverandørgjeld	37,5	66,4	36,1	1,4	4,3	-
Skattetrekk, feriepenger, mva. mv.	21,1	14,0	15,0	-	-	-
Betalbar skatt	55,7	24,5	50,6	11,5	5,6	16,7
Avsetning renter	27,9	21,7	42,2	8,3	3,4	6,7
Forskudd	15,2	31,1	23,5	-	-	-
Utbytte	211,8	216,3	108,6	110,2	112,9	53,3
Annen gjeld <sup>1)</sup>	312,6	120,3	131,8	204,8	1,5	-
<b>Sum</b>	<b>681,8</b>	<b>494,3</b>	<b>407,8</b>	<b>336,2</b>	<b>127,7</b>	<b>76,7</b>

1) I annen gjeld i 2021 inngår en selgerkreditt på kr 203,8 mill. vedrørende kjøpet av Professor Birkelandsvei 36 AS. Denne ble innfridd 05.01.2022.

## NOTE 18 Resultat per aksje

Antall utestående aksjer i Victoria Eiendom AS utgjør 12 247 657 per 31.12.2021, jf. note 13. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2021 var 12 457 713 aksjer.

	2021	Konsern 2020	2019
Årets resultat tilordnet aksjonær (mill. kr)	651,9	943,4	536,3
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 457 713	13 303 876	13 323 746
Resultat per aksje (kr)	52,33	70,91	40,25

## NOTE 19 Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har kjøpt 80 905 egne aksjer for kr 56,0 mill. etter 31.12.2021. Per 28.03.2022 er total beholdning av egne aksjer 143 069.

Datterselskapet Eiendomsspar har ervervet eiendommen Kjelsåsveien 161 i Oslo for en kjøpesum på kr 573 mill. I tillegg har Eiendomsspar kjøpt 600 775 egne aksjer til en total kjøpesum på kr 249 mill. Per 28.03.2022 er total beholdning av egne aksjer 711 508. Eiendomsspar har videre deltatt i en emisjon i Aurora Eiendom AS og tegnet seg for aksjer tilsvarende sin proratoriske eierandel, kr 68 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo. Næringsseksjonene er eid med 70 % av Eiendomsspar, 8,1 % av Victoria Eiendom, 6 % av administrerende direktør Christian Ringnes og 15,9 % av tidligere ledende ansatte i Eiendomsspar. Salget er gjennomført på markedsmessige betingelser til uavhengig tredjepart. Estimert regnskapsmessig salgsgjinst er totalt kr 55 mill.



Til generalforsamlingen i Victoria Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Victoria Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

## Uavhengig revisors beretning - Victoria Eiendom AS



under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

---

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 29. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Erik Andersen  
Statsautorisert revisor

(2)